

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
SEZIONE PRIMA CIVILE
PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.34/2025

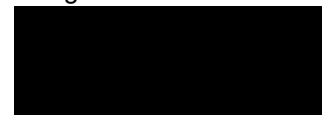
[REDACTED]
G.D. DOTT.SSA [REDACTED]

CURATORE AVV. [REDACTED]



RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO



1. Premessa
2. Analisi dei documenti depositati art. 567

SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”

3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione dei beni
 - 3.1 Dati catastali
 - 3.1.1 Dati catastali immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1710
 - 3.1.2 Dati catastali immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1886
 - 3.1.3 Dati catastali immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1887
 - 3.2 Descrizione dei beni
 - 3.2.1 Descrizione immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1710
 - 3.2.2 Descrizione immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1886
 - 3.2.3 Descrizione immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1887
 - 3.2.4 Descrizione dei beni mobili
 - 3.3 L'eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata dei beni
4. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà
5. Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso
6. Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati
7. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione
8. Risposta al 7° punto del quesito riguardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente
9. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico
10. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia e urbanistica dei beni
 - 10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni dei beni
 - 10.2 Regolarità edilizia dei beni
 - 10.2.1 Regolarità edilizia immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1710
 - 10.2.2 Regolarità edilizia immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1886
 - 10.2.3 Regolarità edilizia immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1887
11. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive
12. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.

SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”

13. Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima
 - 13.1 Criterio di stima dei fabbricati
 - 13.2 Stima del valore di mercato dei beni immobili
 - 13.3 Stima del valore di mercato dei beni mobili
14. Conclusioni

SEZIONE 3 – ALLEGATI

Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali

Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di San Sostene

Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio

Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare

Allegato 5 - Estratti notarili

Allegato 6 - Dossier fotografico

Allegato 7 - Elaborati grafici

Allegato 8 - Quotazioni immobiliari e mobiliari

Allegato 9 - A.P.E.

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Danilo ISABELLO, [REDACTED]

[REDACTED], su istanza del 09/02/2026 del **Curatore Avv.** [REDACTED], ha ricevuto in data 09/02/2026 incarico dalla **Dott.ssa** [REDACTED], Giudice Delegato, di redigere relazione quale esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto della liquidazione giudiziale n.34/2025 [REDACTED] nonché per rispondere in merito agli aspetti di “*due diligence*” previsti dall’art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

In particolare è stato posto allo scrivente il seguente quesito di cui alla suddetta istanza del Curatore:

“Provvedere, previo controllo della completezza dei documenti previsti dell’art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili:

- 1) l’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l’eventuale sussistenza delle condizioni di cui all’art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17;***
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l’esistenza di eventuali comproprietari;***
- 3) lo stato di possesso del bene, con l’indicazione in particolare, se si tratti di abitazione principale del debitore;***
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell’art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro;***
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;***
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;***
- 7) l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l’informazione sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;***

- 10) *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 11) *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E..*

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione della documentazione fornita dal Curatore, ed in seguito, previo accordo con quest'ultimo, recandosi presso i beni oggetto di stima.

✚ **1° sopralluogo** - In data 23/02/2026 alle ore **10:00** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso i beni oggetto di liquidazione siti nel comune di San Sostene alla via Giuseppe Verdi.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ [REDACTED] in qualità di Curatore
- ✓ [REDACTED] in qualità di delegata dell'Amministratore Unico della [REDACTED]
- ✓ [REDACTED] in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore

Si è proceduto con la ricognizione delle unità immobiliari censite con la particella 1886, subalterni 1-2-20 e piano primo in corso di costruzione (non censito) al fine di effettuare rilievo metrico e fotografico. Stante l'impossibilità di accedere ad alcune unità immobiliari, la relativa ispezione è stata rinviata al sopralluogo successivo. In accordo con le parti presenti, è stata fissata nuova data di operazioni peritali per il giorno 25/02/2026 alle ore 10:00.

Al termine del sopralluogo (ore **12:12**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione (*Allegato 1*).

✚ **2° sopralluogo** - In data 25/02/2026 alle ore **10:00** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso i beni oggetto di liquidazione siti nel comune di San Sostene alla via Giuseppe Verdi.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ [REDACTED] in qualità di Curatore
- ✓ [REDACTED] in qualità di Liquidatore della [REDACTED]
- ✓ [REDACTED] in qualità di delegata dell'Amministratore Unico della [REDACTED]
- ✓ [REDACTED] in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore

Si è proceduto con le attività di rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari non ispezionate nel precedente sopralluogo. È stata altresì effettuata la presa visione dei beni mobili con opportuno report fotografico. L'Esperto Stimatore si è riservato di effettuare ulteriore sopralluogo qualora necessario.

Al termine del sopralluogo (ore **11:35**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione (*Allegato 1*).

Occorre precisare che lo scrivente è stato già nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva n.83/2025 R.G.Espr. ([REDACTED] contro [REDACTED] afferente ad alcuni immobili oggetto della presente liquidazione giudiziale; per tale procedura è stata depositata la sola relazione preliminare pertanto alcune delle informazioni già reperite confluiranno nel presente elaborato.

Sono stati effettuati i seguenti **accessi agli uffici preposti**, sia di persona e sia attraverso l'utilizzo dei servizi *on line* disponibili, per il ritiro e la verifica della documentazione necessaria a fornire risposta ai quesiti.

✓ Comune di San Sostene – Settore Urbanistica

In data 31/10/2025, è stata inoltrata a mezzo PEC la richiesta certificato di destinazione urbanistica. In data 12/11/2025 è stato rilasciato dall'ufficio, a mezzo PEC, il certificato protocollo n.5644 del 12/11/2025.

In data 01/03/2026, è stata inoltrata a mezzo portale SUE (codice univoco n.1105 del 02/03/2026) ulteriore richiesta di certificato di destinazione urbanistica. In data 20/03/2026 è stato rilasciato dall'ufficio, a mezzo PEC, il certificato protocollo n.1524 del 20/03/2026.

✓ Comune di San Sostene – Settore Ufficio Tecnico

In data 29/11/2025, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso atti. L'ufficio ha inoltrato la documentazione richiesta con PEC del 22/12/2025.

In data 28/02/2026, è stata inoltrata a mezzo PEC ulteriore richiesta di accesso atti. In data 16/04/2026 lo scrivente si è recato presso l'ufficio ed ha estratto parzialmente la documentazione in originale per effettuarne la scansione (essendo l'ufficio non attrezzato in tal senso); la documentazione è stata restituita in data 20/04/2026.

Dopo numerose richieste effettuate per le vie brevi, al fine di ottenere attestazione relativa alla documentazione non reperita, in data 18/05/2026 lo scrivente ha effettuato formale richiesta in tal senso. In data 28/05/2026 l'ufficio ha rilasciato l'attestazione protocollo n.2788 di pari data.

La documentazione estratta presso il *Comune di San Sostene* è riportata nell'*Allegato 2*.

✓ Agenzia delle Entrate (servizi catastali)

In data 29/10/2025, 29/11/2025, 11/02/2026, 28/02/2026 e 29/04/2026 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER¹, al fine di estrarre documentazione catastale.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi Catastali* è riportata nell'*Allegato 3*.

✓ Agenzia delle Entrate (servizi contratti)

In data 30/10/2025, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni contratti acquisita in data 03/11/2025 al protocollo dell'agenzia n.126872. Con nota protocollo n.148774 del 23/12/2025 l'agenzia ha riscontrato la richiesta invitando lo scrivente a ritirare presso gli uffici quanto richiesto. In data 09/01/2026 lo scrivente si è recato presso gli uffici dell'agenzia ed ha ritirato la documentazione richiesta.

¹ SISTER (Sistema Territorio) è il portale web con il quale l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) eroga servizi telematici a cittadini, professionisti, aziende ed enti, e consente la consultazione delle banche dati catastale e ipotecaria.

In data 12/02/2026, è stata inoltrata a mezzo PEC ulteriore richiesta informazioni contratti acquisita in data 13/02/2026 al protocollo dell'agenzia n.17009. Con nota protocollo n.19711 del 20/02/2026 l'agenzia ha riscontrato la richiesta.

In data 27/02/2026, 28/02/2026 e 29/04/2026 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER, al fine di effettuare ispezione ipotecaria.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare* è riportata nell'*Allegato 4*.

✓ Studio Notarile [REDACTED]

In data 29/10/2025, è stata inoltrata richiesta copia dei seguenti atti:

- Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale repertorio n.85363 del 07/04/2016
- Compravendita repertorio n.37418 del 23/12/2002

In data 17/11/2025 e 28/11/2025 è stata inoltrata mail di sollecito evasione richiesta.

In data 28/11/2025 è stata rilasciata, a mezzo mail, copia dei suddetti atti.

In data 11/02/2026, è stata inoltrata richiesta copia dei seguenti atti:

- Divisione repertorio n.72112 del 26/06/2009
- Divisione repertorio n.78752 del 23/12/2011
- Compravendita repertorio n.78346 del 07/11/2011

In data 12/02/2026 è stata rilasciata, a mezzo mail, copia dei suddetti atti.

In data 29/04/2026, è stata inoltrata richiesta copia dei seguenti atti:

- Compravendita repertorio n.79705 del 05/06/2012
- Compravendita repertorio n.100659 del 19/12/2024

In data 08/05/2026 è stata rilasciata, a mezzo mail, copia dei suddetti atti.

La documentazione estratta presso *Notai* è riportata nell'*Allegato 5*.

✓ Regione Calabria - Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive - Settore Politiche energetiche ed efficienza energetica

In data 17/11/2025, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti per verifica esistenza A.P.E.. Il Settore ha riscontrato la richiesta con nota protocollo n.896355 del 21/11/2025.

In data 11/02/2026, è stata inoltrata a mezzo PEC ulteriore richiesta di accesso agli atti per verifica esistenza A.P.E.. Il Settore ha riscontrato la richiesta con nota protocollo n.120699 del 12/02/2026.

La documentazione estratta presso la *Regione Calabria - Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive - Settore Politiche energetiche ed efficienza energetica* è riportata nell'*Allegato 9*

Tutto ciò premesso, lo scrivente presenta le proprie conclusioni.

Tutto ciò premesso, lo scrivente presenta le proprie conclusioni.

2. Analisi dei documenti depositati art. 567 c.p.c.

“Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dell’art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei [...]”

Stante la natura dell’incarico, il controllo di completezza documentale è da ritenersi non necessario.

Degli estratti catastali (*Allegato 3*) e delle ispezioni ipotecarie (*Allegato 4*) effettuate dallo scrivente, si dirà più avanti.

Le suddette ispezioni ipotecarie sono state inoltrate al Curatore in data 28/02/2026.

SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “*DUE DILIGENCE*”



3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione dei beni

“L'”identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17”.

A seguito dei sopralluoghi effettuati e della consultazione degli elaborati catastali, è possibile rilevare quanto segue in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione sarà essenziale per la valutazione dei beni. Per maggiori dettagli si rimanda al *Dossier Fotografico (Allegato 6)* ed ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 7*):

- ❖ TAVOLA 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE PART 1710
- ❖ TAVOLA 2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE PART 1886
- ❖ TAVOLA 3 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE PART 1887
- ❖ TAVOLA 4 - INQUADRAMENTO AREE URBANE
- ❖ TAVOLA 5 - RILIEVO BENE 1
- ❖ TAVOLA 6 - RILIEVO BENE 2
- ❖ TAVOLA 7 - RILIEVO BENE 3
- ❖ TAVOLA 8 - RILIEVO BENE 4
- ❖ TAVOLA 9 - RILIEVO BENI 5-6
- ❖ TAVOLA 10 - RILIEVO BENE 7
- ❖ TAVOLA 11 - RILIEVO BENE 8
- ❖ TAVOLA 12 - RILIEVO BENE 9
- ❖ TAVOLA 13 - RILIEVO BENE 10

3.1 Dati catastali

Come risultante dall'istanza n.3 del 09/02/2026 del Curatore, il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel comune di San Sostene (CZ) ed ubicato nel medesimo foglio di mappa catastale, per come di seguito indicato. Occorre precisare che dalla suddetta istanza risulta che nel patrimonio acquisito dalla curatela rientrano, tra gli altri, i seguenti beni:

- *Immobile in costruzione - mq. 250 circa, costituito da pilastri, tetto e qualche tamponatura esterna - sito in San Sostene, via G. Verdi, identificato catastalmente al Foglio 8, part. 1886;*
- *Immobile in costruzione - mq. 300 circa, - sito in San Sostene, via G. Verdi, identificato catastalmente al Foglio 8, part. 1710.*

L'immobile indicato come censito al foglio 8 del comune di San Sostene con la particella 1886, come appurato in sede di sopralluogo, effettivamente costituisce un fabbricato in corso di costruzione posto al piano primo; tuttavia tale immobile non risultava catastalmente censito.

L'immobile indicato come censito al foglio 8 del comune di San Sostene con la particella 1710, come appurato in sede di sopralluogo, di fatto costituisce un lastrico solare posto al piano primo; tuttavia tale immobile non risultava catastalmente censito.

Con nota del 28/02/2026 lo scrivente ha segnalato le suddette circostanze al Curatore, il quale, avvalendosi di altro tecnico, ha provveduto a far accatastare le suddette unità immobiliari. Gli atti di aggiornamento catastale sono stati trasmessi allo scrivente in data 22/04/2026.

Il compendio immobiliare oggetto di stima, dunque, con riferimento agli identificativi catastali attuali, è censito nel modo seguente:

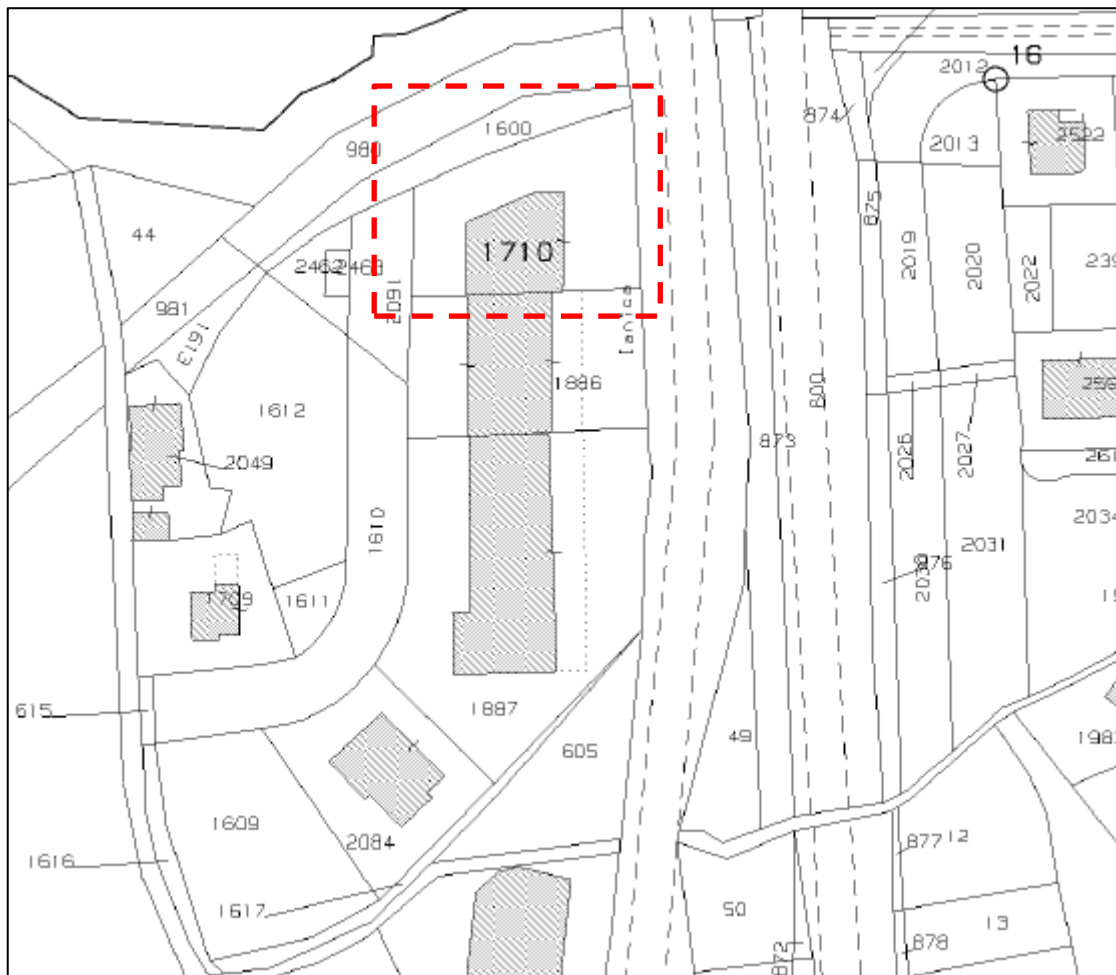
- ✚ **BENE 1** – foglio 8 - particella 1710 – subalterno 1
- ✚ **BENE 2** – foglio 8 - particella 1710 – subalterno 2
- ✚ **BENE 3** – foglio 8 - particella 1710 – subalterno 3
- ✚ **BENE 4** – foglio 8 - particella 1710 – subalterno 6
- ✚ **BENE 5** – foglio 8 - particella 1886 – subalterno 1
- ✚ **BENE 6** – foglio 8 - particella 1886 – subalterno 2
- ✚ **BENE 7** – foglio 8 - particella 1886 – subalterno 18
- ✚ **BENE 8** – foglio 8 - particella 1886 – subalterno 20
- ✚ **BENE 9** – foglio 8 - particella 1886 – subalterno 21, graffato alla particella 1887 – subalterno 62
- ✚ **BENE 10** – foglio 8 - particella 1886 – subalterno 22
- ✚ **BENE 11** – foglio 8 - particella 1887 – subalterno 44
- ✚ **BENE 12** – foglio 8 - particella 1887 – subalterno 46
- ✚ **BENE 13** – foglio 8 - particella 1887 – subalterno 51

Nel compendio vengono altresì indicati i seguenti beni che costituiscono beni comuni non censibili:

- foglio 8 - particella 1710 – subalterno 4
- foglio 8 - particella 1710 – subalterno 5

L'identificazione catastale viene dunque effettuata con riferimento a ciascuna particella per come dettagliato nei paragrafi che seguono.

Con riferimento allo stralcio di mappa catastale del foglio 8 di detto comune il fabbricato in oggetto è individuato dalla particella 1710 (**Figura 1**) e contiene le unità immobiliari oggetto di stima riportate nella **Tabella 1**.



11

BENE	FG.	PART.	SUB.	Categoria	Classe	Superficie	Indirizzo	Piano
1	8	1710	1	C/1	2	217,00	Via Nazionale snc	T-S1
2			2	C/1	1	230,00	Via Giuseppe Verdi snc	S1
3			3	C/6	2	64,00	Via Giuseppe Verdi snc	S1
4			6	F/5		340,00	Via Giuseppe Verdi snc	1
			4	PS A			Via Giuseppe Verdi snc	S1
			5	PS A			Via Giuseppe Verdi snc	T

Come ravvisabile dallo stralcio dell'elaborato planimetrico della particella 1710 (**Figura 2**) e del relativo elenco subalterni (**Figura 3**) risalenti al 20/04/2026, l'edificio contenente le unità immobiliari oggetto di liquidazione si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato e piano terra adibiti a "negozi e botteghe" e "stalle, scuderie, rimesse e autorimesse" e piano primo adibito a "lastrico solare".

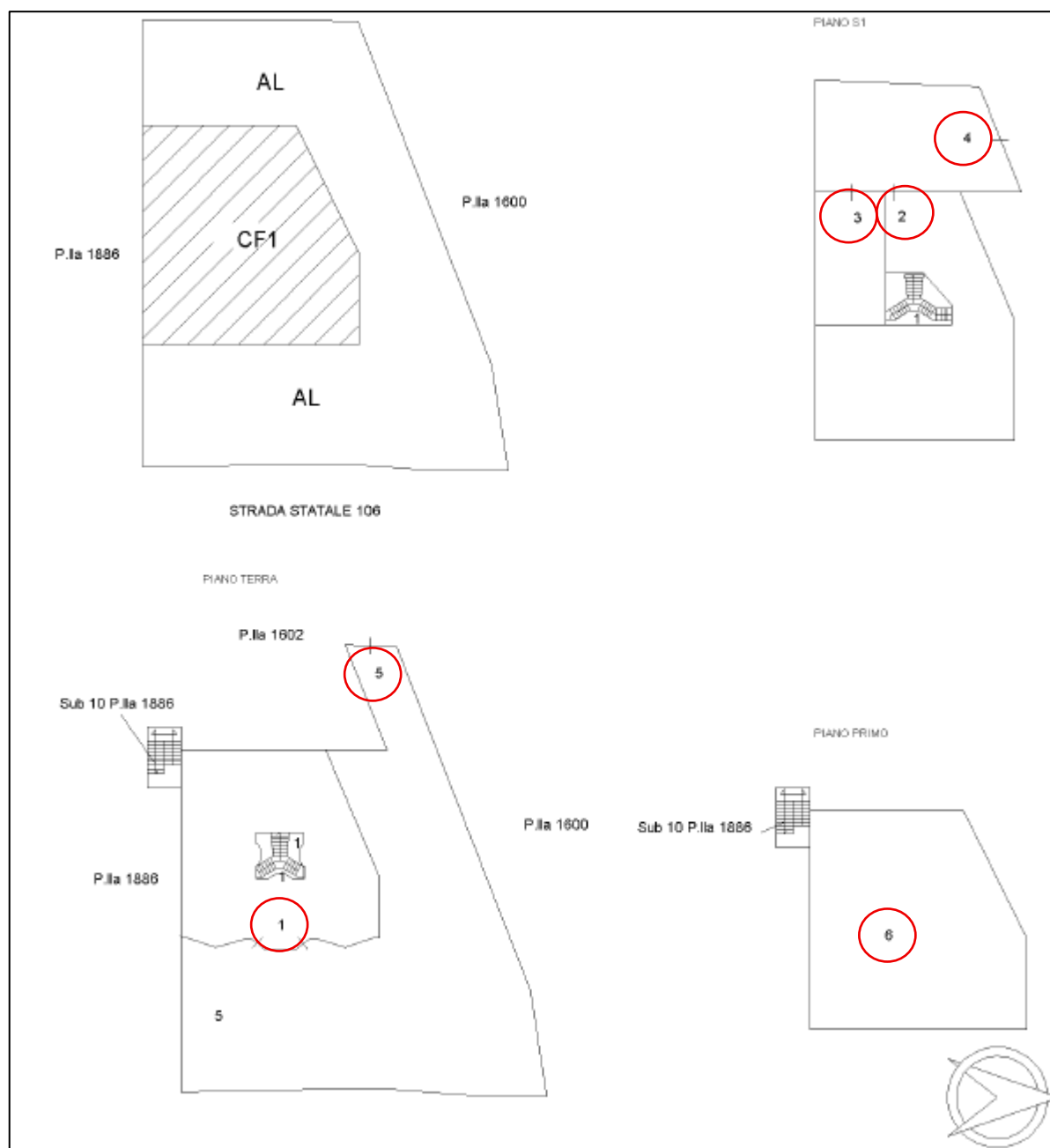


Figura 2 - Elaborato planimetrico particella 1710 del foglio 8 del comune di San Sostene

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SAN SOSTENE		8	1710		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	via nazionale	SNC	T-S1			NEGOZIO
2	via giuseppe verdi	SNC	S1			NEGOZIO
3	via giuseppe verdi	SNC	S1			BOX
4	via giuseppe verdi	SNC	S1			BCNC (CORTE COMUNE AI SUB 2-3)
5	via nazionale	SNC	T			BCNC (CORTE DEL SUB 1)
6	via giuseppe verdi	SNC	1			LASTRICO SOLARE DI MQ. 340

Figura 3 – Elenco subalterni particella 1710 del foglio 8 del comune di San Sostene

Le coerenze del fabbricato, comprensivo dell'area esterna (che lo circonda lungo i lati NORD-EST-OVEST), sono le seguenti:

- a NORD con particella 1600 di proprietà di terzi e costituente di fatto un canale di scolo;
- a SUD in aderenza con fabbricato individuato dalla particella 1886;
- a EST prospiciente la SS106 (separato da marciapiede);
- a OVEST con particella 1602 costituente strada comunale

Come ravvisabile dalla sezione "INTESTATI" delle relative visure storiche, i beni in oggetto risultano tutti intestati per la proprietà di 1/1 a:

➤ [REDACTED]

Tenuto conto che nell'atto di provenienza dei beni in oggetto gli identificativi catastali sono differenti da quelli attuali, occorre precisare quanto segue.

Alla [REDACTED] con atto di compravendita repertorio n.37418 del 23/12/2002 per Notaio [REDACTED], è pervenuto il suolo edificatorio censito al catasto terreni del comune di San Sostene con il foglio 8, particella 1603 (ex particella 45 sub. b).

Con variazione in soppressione del 27/07/2004, pratica n. CZ0179987, in atti dal 27/07/2004 - Tipo Mappale (n.179987.1/2004) è stata soppressa la particella 1603 (per passaggio all'urbano) ed è stata generata l'attuale particella 1710 che individua il fabbricato in oggetto.

Di seguito vengono riportate le planimetrie catastali delle unità immobiliari, ad esclusione del subalterno 6 costituente lastrico solare e per il quale la planimetria non è presente (ovvero non prevista).

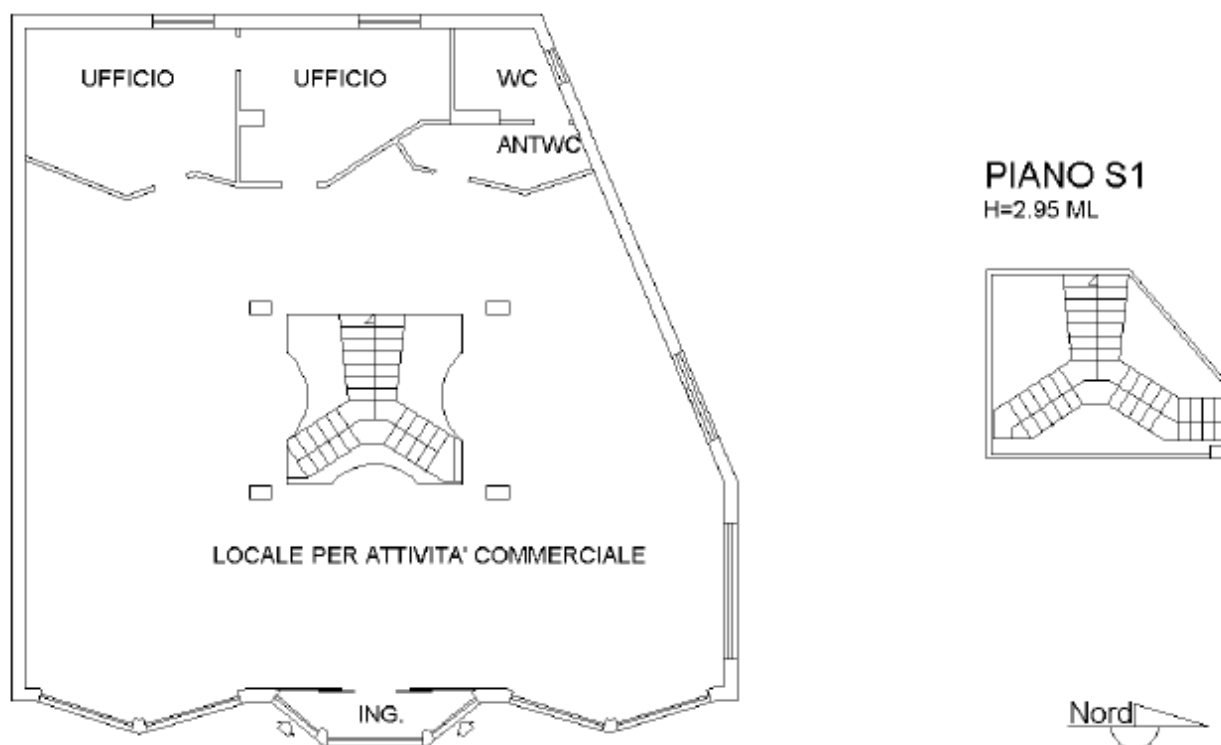


Figura 4 – Planimetria catastale - foglio 8 del comune di San Sostene - particella 1710 – subalterno 1

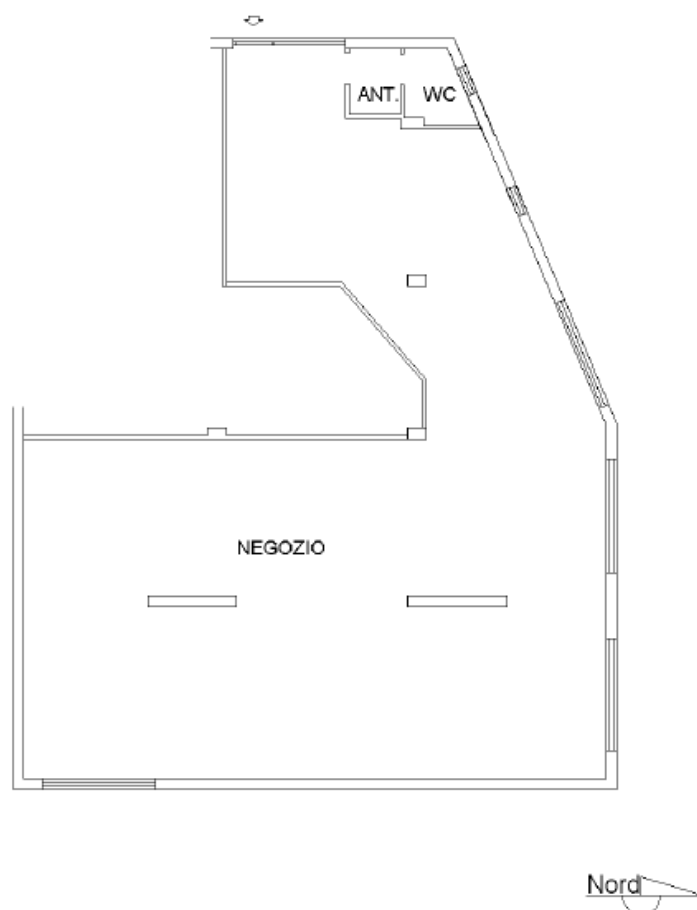


Figura 5 – Planimetria catastale - foglio 8 del comune di San Sostene - particella 1710 – subalterno 2

14

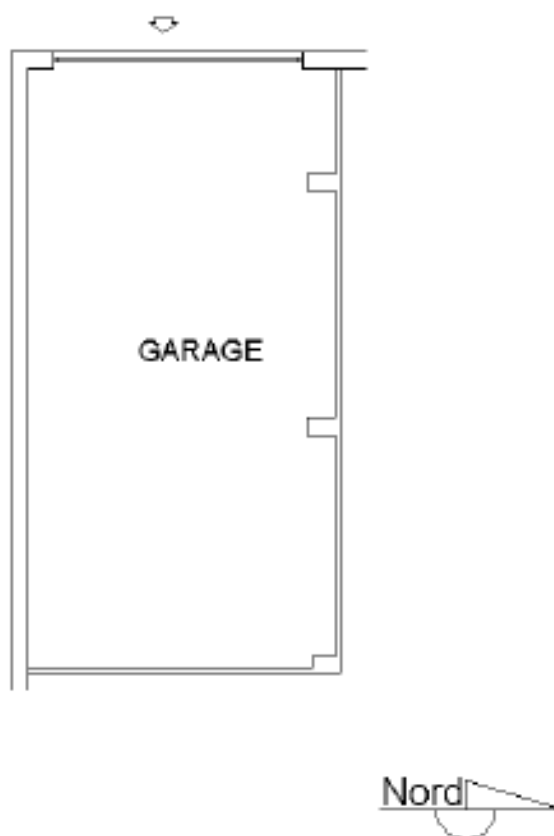
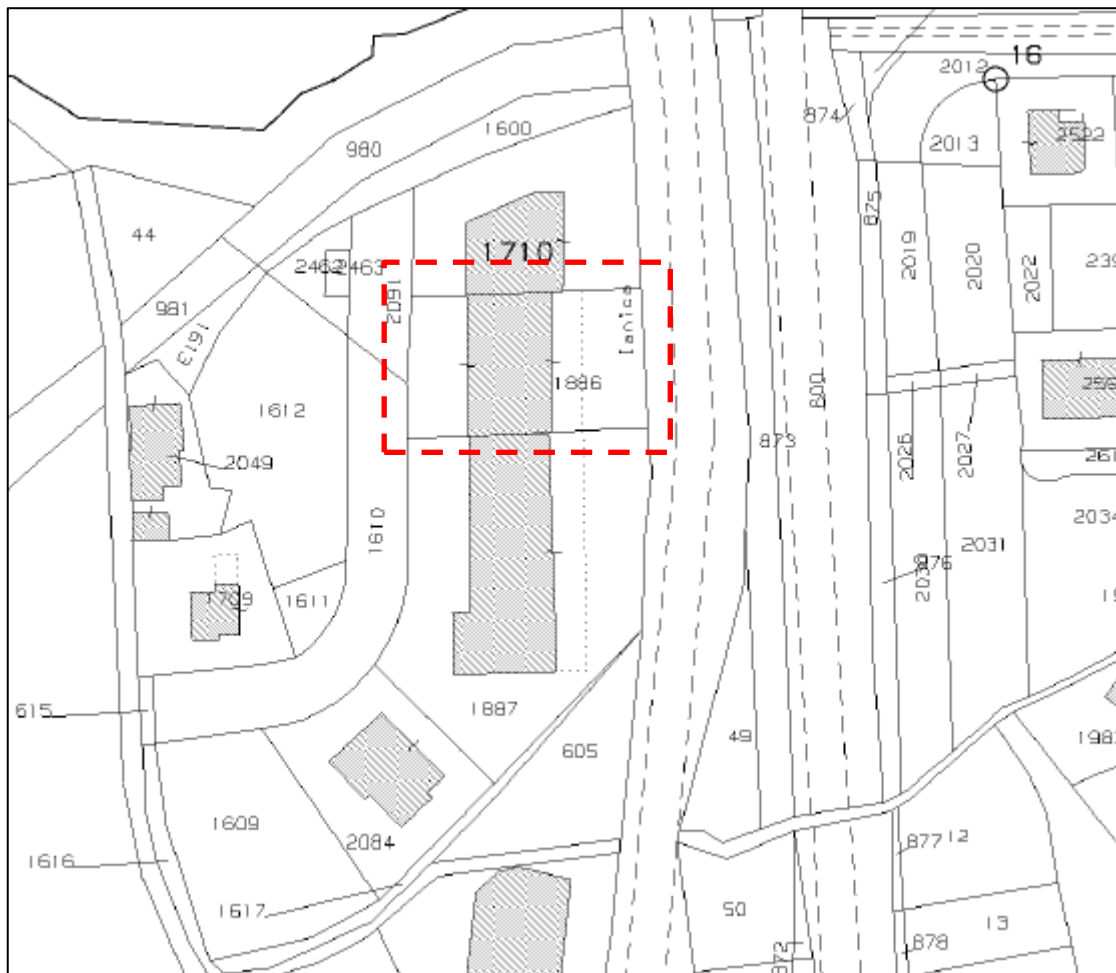


Figura 6 – Planimetria catastale - foglio 8 del comune di San Sostene - particella 1710 – subalterno 3

Con riferimento allo stralcio di mappa catastale del foglio 8 di detto comune il fabbricato in oggetto è individuato dalla particella 1886 (**Figura 7**) e contiene le unità immobiliari oggetto di stima riportate nella **Tabella 2**.



15

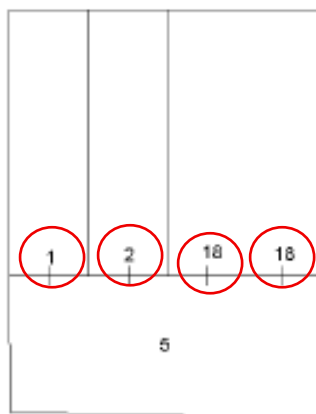
BENE	FG.	PART.	SUB.	Categoria	Classe	Superficie	Indirizzo	Piano
5	8	1886	1	F/3			Strada Statale 106 snc	S1
6			2	F/3			Strada Statale 106 snc	S1
7			18	C/2	1	189,00	Via Giuseppe Verdi snc	S1
8			20	F/3			Via Nazionale snc	T
9*		1886	21	C/1	2	269,00	Via Nazionale snc	T
		1887	62					
10		1886	22	F/3			Via Giuseppe Verdi snc	1

* Il BENE 9 risulta costituito da due particelle graffate tra loro

Come ravvisabile dallo stralcio dell'elaborato planimetrico della particella 1886 (**Figura 8**) e del relativo elenco subalterni (**Figura 9**) risalenti al 20/04/2026, l'edificio contenente le unità immobiliari oggetto di

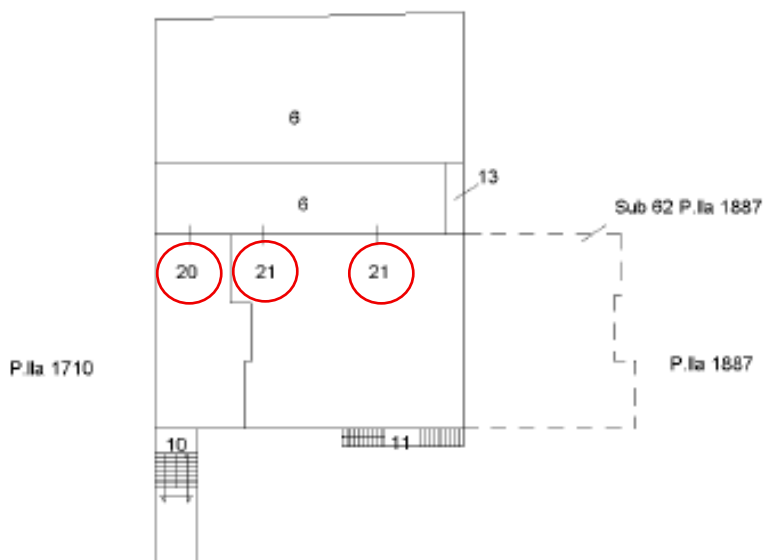
liquidazione si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato e piano terra adibiti a "negozi e botteghe" e "deposito" e piano primo in corso di costruzione.

PIANO SEMINTERRATO



P.la 1602

PIANO TERRA



P.la 1710

Sub 62 P.la 1887

P.la 1887

PIANO PRIMO



Figura 8 - Elaborato planimetrico particella 1886 del foglio 8 del comune di San Sostene

Le coerenze del fabbricato, comprensivo dell'area esterna (che lo circonda lungo i lati EST-OVEST), sono le seguenti:

- a NORD in aderenza con fabbricato individuato dalla particella 1710;
- a SUD in aderenza con fabbricato individuato dalla particella 1887;
- a EST prospiciente la SS106 (separato da marciapiede);
- a OVEST con particella 1602 costituente strada comunale

Comune SAN SOSTENE		Sezione	Foglio 8	Particella 1886	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	STRADA STATALE 106	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
2	STRADA STATALE 106	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	STRADA STATALE 106	SNC	S1			BCNC (CORTE COMUNE A TUTTI I SUB)
6	STRADA STATALE 106	SNC	T			BCNC (CORTE COMUNE A TUTTI I SUB)
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10	STRADA STATALE 106	SNC	T			BCNC (PASSAGGIO E SCALA COMUNE A TUTTI I SUB)
11	VIA NAZIONALE	SNC	T			BCNC (SCALA COMUNE A TUTTI I SUB)
12						SOPPRESSO
13	VIA NAZIONALE	SNC	T			BCNC (PASSAGGIO COMUNE A TUTTI I SUB)
14						SOPPRESSO
15	VIA NAZIONALE	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
16						SOPPRESSO
17	VIA NAZIONALE	SNC	T			NEGOZIO (GRAFFATO CON IL SUB 58 PART.1887)
18	via giuseppe verdi	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO
19						SOPPRESSO
20	via nazionale	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
21	via nazionale	SNC	T			NEGOZIO (GRAFFATO CON IL SUB 62 PARTICELLA 1887)
22	via giuseppe verdi	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Figura 9 – Elenco subalterni particella 1886 del foglio 8 del comune di San Sostene

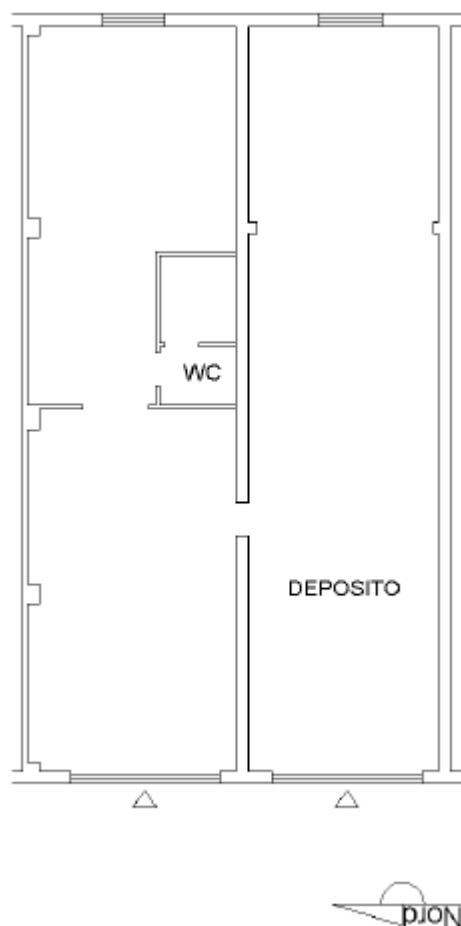
Come ravvisabile dalla sezione “*INTESTATI*” delle relative visure storiche, i beni in oggetto risultano tutti intestati per la proprietà di 1/1 a:

➤ [REDACTED]

Tenuto conto che nell’atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento gli identificativi catastali sono differenti da quelli attuali, occorre precisare quanto segue.

Alla [REDACTED] con atto di compravendita repertorio n.37418 del 23/12/2002 per Notaio [REDACTED], è pervenuto il suolo edificatorio censito al Catasto terreni del comune di San Sostene con il foglio 8, particella 1604 (ex particella 45 sub. c) e foglio 8, particella 1614 (ex particella 1435 sub. i) Con variazione in soppressione del 13/10/2006, pratica n. CZ0106703, in atti dal 13/10/2006 - Tipo Mappale (n.106703.1/2006) sono state soppresse le particelle 1604 e 1614 (per passaggio all'urbano) ed è stata generata l'attuale particella 1886 che individua il fabbricato in oggetto.

Di seguito vengono riportate le planimetrie catastali delle unità immobiliari, ad esclusione dei subalterni 1-2-20-22 in corso di costruzione e per i quali le planimetrie non sono presenti (ovvero non previste).



18

Figura 10 – Planimetria catastale - foglio 8 del comune di San Sostene - particella 1886 – subalterno 18

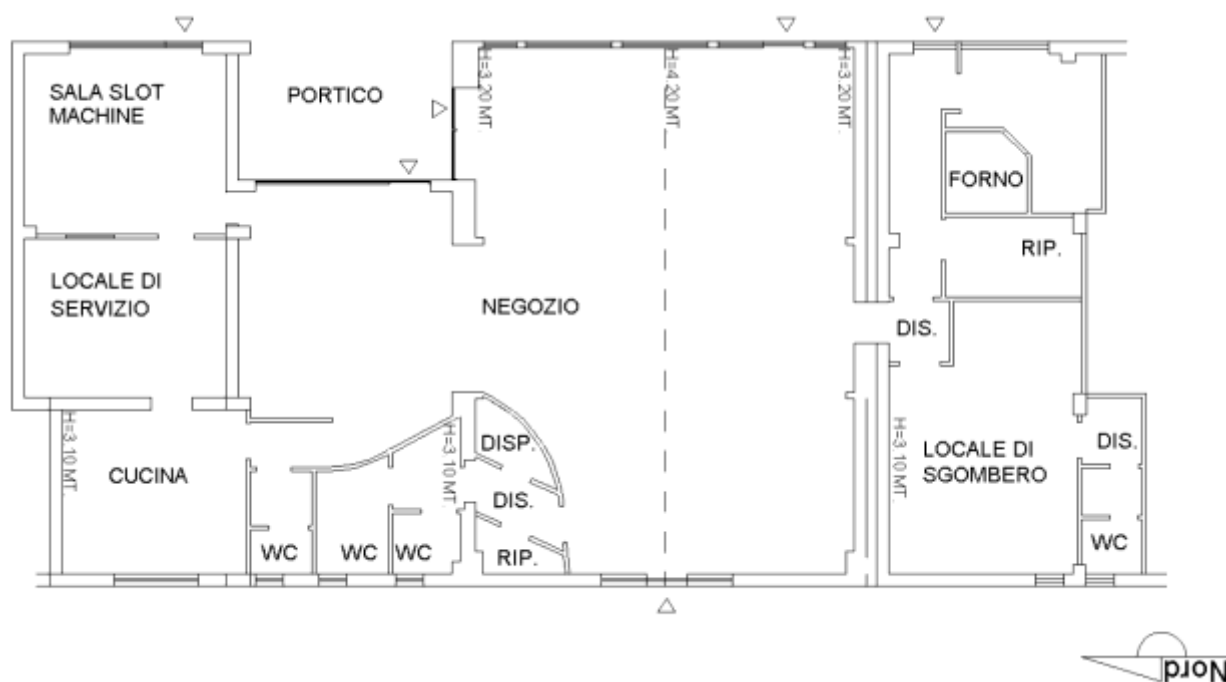


Figura 11 – Planimetria catastale - foglio 8 del comune di San Sostene - particella 1886 – subalterno 21

3.1.3 Dati catastali immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1887

Con riferimento allo stralcio di mappa catastale del foglio 8 di detto comune il fabbricato in oggetto è individuato dalla particella 1887 (**Figura 12**) e contiene le unità immobiliari oggetto di stima riportate nella **Tabella 3**.

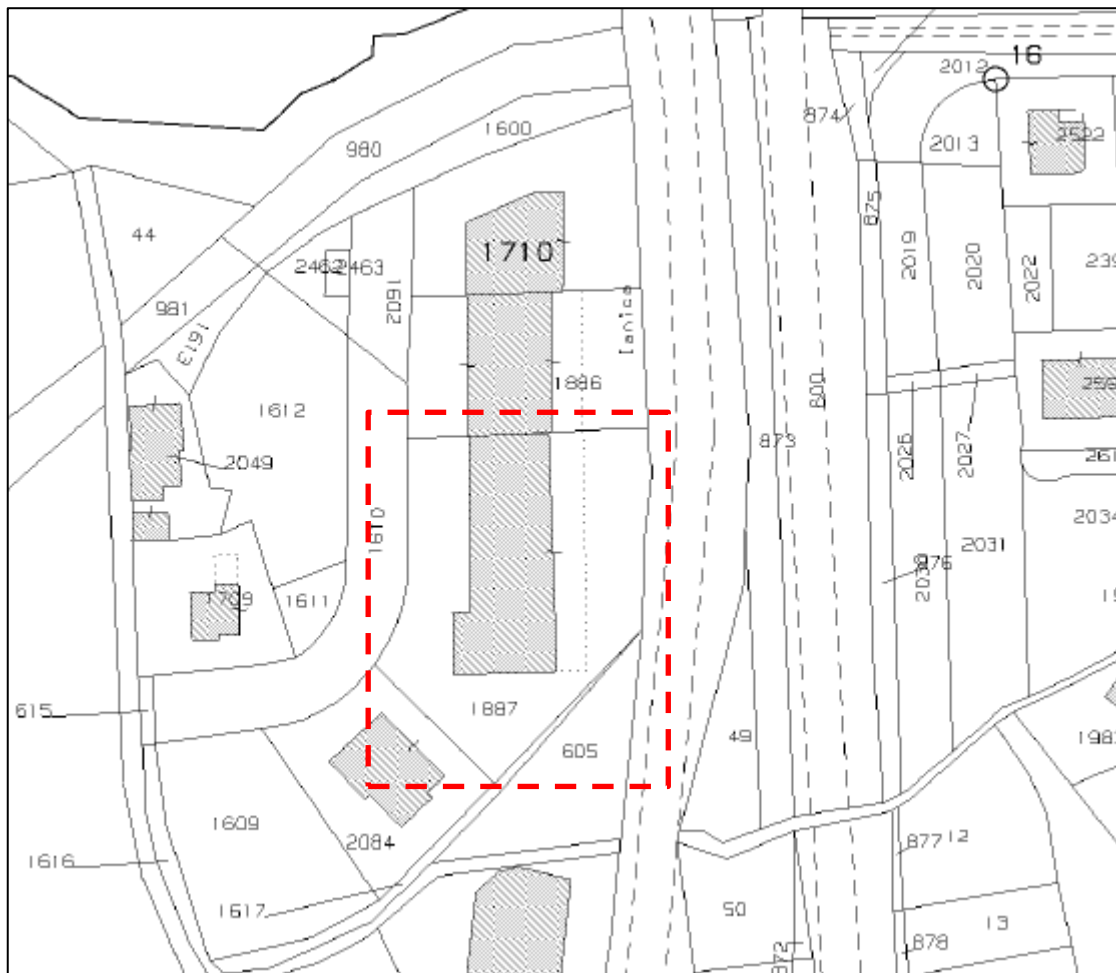


Figura 12 - Stralcio mappa catastale foglio 8 del comune di San Sostene – Individuazione fabbricato (particella 1887)

BENE	FG.	PART.	SUB.	Categoria	Classe	Superficie	Indirizzo	Piano
11	8	1887	45	F/1		386,00	Via Nazionale snc	S1
12			46	F/1		241,00	Via Nazionale snc	S1
13			51	F/1		96,00	Via Nazionale snc	T

Tabella 3 – Unità immobiliari della particella 1887

Come ravvisabile dallo stralcio dell'elaborato planimetrico della particella 1887 (**Figura 13**) e del relativo elenco subalterni (**Figura 14**) risalenti al 20/07/2017, l'edificio contenente le unità immobiliari oggetto di liquidazione si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato e piano terra adibiti a "negozi e botteghe" e "deposito" e piano primo in corso di costruzione e/o adibiti ad "abitazioni".

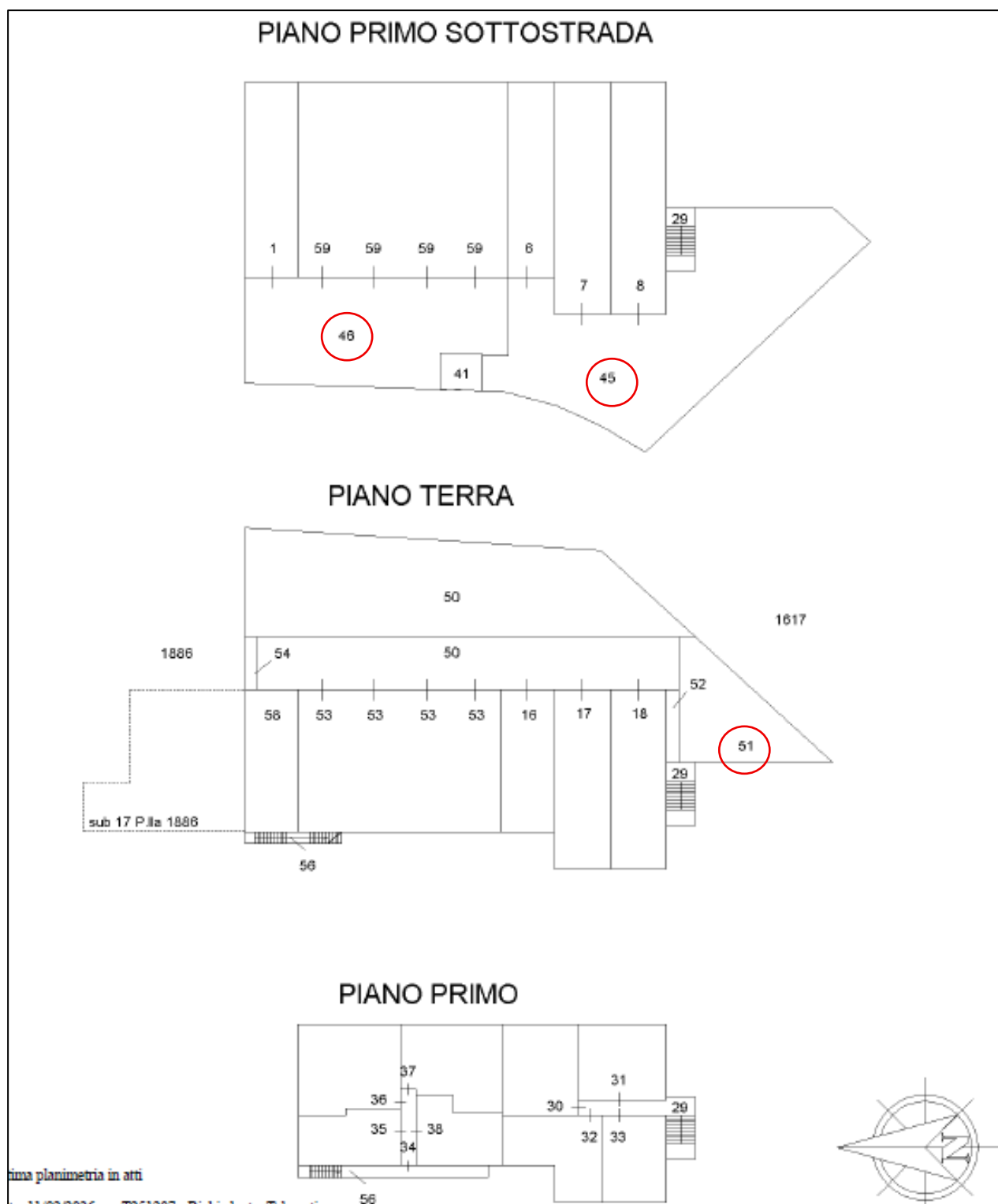


Figura 13 - Elaborato planimetrico particella 1886 del foglio 8 del comune di San Sostene

Le coerenze del fabbricato, comprensivo dell'area esterna (che lo circonda lungo i lati SUD-EST-OVEST), sono le seguenti:

- a NORD in aderenza con fabbricato individuato dalla particella 1886;
- a SUD con particelle 2084 e 605;
- a EST prospiciente la SS106 (separato da marciapiede);
- a OVEST con particella 1602 costituente strada comunale.

Comune SAN SOSTENE		Sezione	Foglio 8	Particella 1886	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	STRADA STATALE 106	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
2	STRADA STATALE 106	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	STRADA STATALE 106	SNC	S1			BCNC (CORTE COMUNE A TUTTI I SUB)
6	STRADA STATALE 106	SNC	T			BCNC (CORTE COMUNE A TUTTI I SUB)
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10	STRADA STATALE 106	SNC	T			BCNC (PASSAGGIO E SCALA COMUNE A TUTTI I SUB)
11	VIA NAZIONALE	SNC	T			BCNC (SCALA COMUNE A TUTTI I SUB)
12						SOPPRESSO
13	VIA NAZIONALE	SNC	T			BCNC (PASSAGGIO COMUNE A TUTTI I SUB)
14						SOPPRESSO
15	VIA NAZIONALE	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
16						SOPPRESSO
17	VIA NAZIONALE	SNC	T			NEGOZIO (GRAFFATO CON IL SUB 58 PART.1887)
18	via giuseppe verdi	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via giuseppe verdi	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6	STRADA STATALE 106	SNC	S1			NEGOZIO
7	STRADA STATALE 106	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
8	VIA STRADA STATALE 106	SNC	S1			NEGOZIO
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12						SOPPRESSO
13						SOPPRESSO
14						SOPPRESSO
15						SOPPRESSO
16	STRADA STATALE 106	SNC	T			NEGOZIO
17	STRADA STATALE 106	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
18	VIA STRADA STATALE 106	SNC	T			NEGOZIO
19						SOPPRESSO
20						SOPPRESSO
21						SOPPRESSO
22						SOPPRESSO
23						SOPPRESSO
24						SOPPRESSO
25						SOPPRESSO
26						SOPPRESSO
27						SOPPRESSO
28						SOPPRESSO
29	STRADA STATALE 106	SNC	S1-T - 1			BCNC (SCALA AI SUB 30-31-32-33)
30	STRADA STATALE 106	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
31	STRADA STATALE 106	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
32	STRADA STATALE 106	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
33	STRADA STATALE 106	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
34	STRADA STATALE 106	SNC	1			BCNC (PASSAGGIO ESCLUSIVO DEI SUB 35-36-37-38)
35	via giuseppe verdi	SNC	1			ABITAZIONE
37	via giuseppe verdi	SNC	1			ABITAZIONE
38	VIA NAZIONALE	SNC	1			ABITAZIONE
39						SOPPRESSO
40						SOPPRESSO
41	VIA NAZIONALE	SNC	S1			BCNC(PASSAGGIO) ESCLUSIVO DEI SUB 45-46
42						SOPPRESSO
43						SOPPRESSO
44						SOPPRESSO
45	VIA NAZIONALE	SNC	S1			AREA URBANA DI MQ 386
46	VIA NAZIONALE	SNC	S1			AREA URBANA DI MQ 241
47						SOPPRESSO
48						SOPPRESSO
49						SOPPRESSO
50	STRADA STATALE 106	SNC	T			BCNC (CORTE COMUNE AI SUB 53-16-17-18)
51	VIA NAZIONALE	SNC	T			AREA URBANA DI MQ 96
52	STRADA STATALE 106	SNC	T			AREA URBANA DI MQ 9
53						SOPPRESSO
54	VIA NAZIONALE	SNC	T			BCNC (COMUNE A TUTTI I SUB)
55						SOPPRESSO
56	VIA NAZIONALE	SNC	T-1			BCNC (SCALA) COMUNE AI SUB 35-36-37-38
57						SOPPRESSO
58	VIA NAZIONALE	SNC	T			NEGOZIO (GRAFFATO CON IL SUB 17 PART. 1886)
59	via giuseppe verdi	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO
60	via nazionale	SNC	T			NEGOZIO
61	via nazionale	SNC	T			NEGOZIO

Figura 14–Elenco subaltemi particella 1887 del foglio 8 del comune di San Sostene

Come ravvisabile dalla sezione “*INTESTATI*” delle relative visure storiche, la particella 46 risulta intestata per la proprietà di 1/1 a:

- [REDACTED]

La particella 45 risulta intestata a:

- [REDACTED] – *proprietà per 1/3*
- [REDACTED] – *proprietà per 20/138*
- [REDACTED] – *proprietà per 13/23*
- [REDACTED] – *proprietà per 20/138*

La particella 51 risulta intestata a:

- [REDACTED] – *proprietà per 32/138*
- [REDACTED] – *proprietà per 20/138*
- [REDACTED] – *proprietà per 13/23 comunione de residuo*
- [REDACTED] – *proprietà per 20/138*

Tenuto conto che nell’atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento gli identificativi catastali sono differenti da quelli attuali, occorre precisare quanto segue.

Alla [REDACTED] con atto di compravendita repertorio n.49568 del 31/08/2004 per Notaio [REDACTED], è pervenuto il suolo edificatorio censito al Catasto terreni del comune di San Sostene con il foglio 8, particella 1605 (ex particella 45).

Con variazione in soppressione del 13/10/2006, pratica n. CZ0106703, in atti dal 13/10/2006 - Tipo Mappale (n.106737.1/2006) è stata soppressa la particella 1605 (per passaggio all'urbano) ed è stata generata l'attuale particella 1887 che individua il fabbricato in oggetto.

L'intero fabbricato risultava censito con i subalterni dall'1 al 52.

In data 12/12/2011 con variazione protocollo n. CZ0299168 e in data 13/12/2011 con variazione protocollo n. CZ0301669 i subalterni 27 e 28 originariamente BCNC sono stati frazionati dando rispettivamente origine ai subalterni 39, 40 e 41 e ai subalterni 42,43,44 rimasti BCNC.

In data 14/12/2011 con variazione protocollo CZ 0302178 e variazione protocollo CZ0302199 sono stati soppressi i subalterni 39,40,43,44 e 42 BCNC dando origine alle aree urbane distinte con i sub 45,46,47,48 e 49 ed in pari data con variazione protocollo CZ 0302207 quest'ultima area urbana sub 49 è stata variata nuovamente in BCNC (corte comune ai soli sub dal 12 al 18).

Infine in data 22/12/2011 con variazione protocollo CZ0316095 l'area urbana distinta con il sub 47 è stata ulteriormente frazionata nelle aree urbane oggi individuate con i sub 51 e 52.

Non sono presenti planimetrie catastali, trattandosi di aree urbane.

3.2 Descrizione dei beni

San Sostene è un comune italiano di 1.407 abitanti² della provincia di Catanzaro. Il territorio ricade nel bacino idrografico del fiume Ancinale. La superficie del territorio comunale è pari ad 3.190 Ha circa compresa tra la quota altimetrica min. 0 m s.l.m. e quella max 1228 m s.l.m.

Il paese geograficamente è diviso in una parte marina e in una montana. La parte montana del paese è attraversata dalle Serre Calabresi.

Fa parte dell'Unione dei Comuni del Versante Ionico i cui comuni membri sono: Cardinale, Davoli, Guardavalle, Badolato, Santa Caterina dello Ionio, Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, San Sostene, Isca sullo Ionio

San Sostene è un paese in cui spicca l'agricoltura, infatti vengono prodotti varie tipologie di ortaggi quali pomodori, peperoni, cipolle, olive, castagne ecc. Diffuso anche l'allevamento del bestiame quali ovini, caprini, bovini e suini.

È attraversata dalla Strada statale 106 Jonica e dalle strade provinciali 128 e 131.

Nelle zone alte di San Sostene è stato costruito un parco eolico, realizzato dalla [REDACTED] per la produzione di energia elettrica. Il parco è in funzione dal 2010.

Il compendio in oggetto è sito nella frazione marina del comune di San Sostene, risulta eterogeneo in termini di destinazioni catastali (ovvero urbanistiche) e risulta dislocato nel medesimo foglio di mappa catastale. La descrizione dei beni viene dunque effettuata con riferimento a ciascun fabbricato per come dettagliato nei paragrafi che seguono.

² Bilancio demografico mensile anno 2026 (dati provvisori), su demo.istat.it, ISTAT.



3.2.1 Descrizione immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1710

Il fabbricato individuato dalla particella 1710, come ravvisabile dalle ortofoto di seguito riportate, si trova nel comune di San Sostene alla frazione marina e all'interno di una lottizzazione, sita alla via Nazionale, ovvero la SS106.



Figura 15 - Vista del complesso edilizio dalla SS106

Il fabbricato è altresì raggiungibile dalla strada interna di lottizzazione (strada comunale) che si dirama da via Manzoni (cerchiatura celeste in **Figura 17**), quest'ultima direttamente collegata alla SS106 (cerchiatura gialla in **Figura 17**).



Figura 16 – Raggiungibilità del fabbricato da Via Manzoni



Figura 17 – Ortofoto con individuazione della frazione marina di San Sostene (a sinistra), del complesso edilizio (al centro), del fabbricato individuato dalla particella 1710 (a destra)



Figura 18 – Vista di insieme del fabbricato

Il fabbricato, di forma irregolare, si sviluppa nel suo complesso su due livelli con copertura a lastrico solare e si presenta in condizioni manutentive discrete come risultante dalle foto di insieme riportate nella preceente **Figura 18**; le facciate esterne risultano prive di tinteggiatura.

L'area esterna che circonda il fabbricato per tre lati (il quarto è in aderenza con altro fabbricato del medesimo complesso edilizio), si presenta di forma irregolare, conformata su più livelli e distinta, come già detto in due subalterni, il subalterno 5 (di maggiore consistenza) ed il subalterno 4 (di minore consistenza). Parte dell'area esterna (porzione del subalterno 5) che è prospiciente la SS106, consente l'accesso esclusivamente pedonale al subalterno 1, essendo posizionata ad una quota superiore del piano stradale e raggiungibile a mezzo gradonatura; tale porzione di area risulta piastrellata ed in continuità con quella dei fabbricati adiacenti



Figura 19 - Porzione subalterno 5 costituente area esterna piastrellata

Parte dell'area esterna (porzione del subalterno 5) che è prospiciente la SS106, risulta destinata a verde (**Figura 20**). Tale porzione di area confina a NORD con canale di scolo (**Figura 21**). Sul lato OVEST di tale porzione di area esterna è ubicato l'accesso carrabile dalla strada di lottizzazione comunale, materializzato a mezzo cancello (**Figura 22**).



Figura 20 - Porzione subalterno 5 costituente area esterna destinata a verde



Figura 21 - Canale di scolo



Figura 22 – Accesso carrabile dalla strada di lottizzazione comunale

Parte dell'esterna (porzione del subalterno 4) costituisce la rampa di accesso al piano seminterrato (**Figura 15**).



Figura 23 - Porzione subalterno 4 costituente rampa di accesso

Parte dell'area esterna (porzione del subalterno 4) costituisce scannafosso che si sviluppa lungo il lato OVEST del fabbricato (**Figura 24**).



Figura 24 - Scannafosso che si sviluppa lungo il lato OVEST del fabbricato

I beni comuni non censibili, quali quelli appena descritti, non possiedono autonoma capacità reddituale (ed è questa la ragione che sta alla base della loro speciale disciplina, tanto è vero che, ad esempio, la Circolare

dell'Agenzia del Territorio n. 3 del 10 agosto 2010, prot. 42436 ha ritenuto che essi non siano soggetti alla disciplina sulla conformità catastale prevista dal d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con l. 30 luglio 2010, n. 122); la conseguenza di questo è che, non hanno un valore di mercato specifico perché non sono unità immobiliari autonome e non generano reddito. Il loro valore è intrinseco al loro uso comune e alla loro funzione ed è ricompreso in quello dei beni ai quali sono asserviti.

Di seguito si procede alla descrizione dei beni che saranno oggetto di stima.

BENE 1 - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 1 – categoria C/1 – Piano T-S1**BENE 2 - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 2 – categoria C/1 Piano S1**

Il BENE 1 ed il BENE 2, seppure catastalmente censiti con subalterni distinti, di fatto costituiscono un bene unico sviluppantesi a livelli differenti, collegati tra di loro da scala interna. Entrambi sono catastalmente censiti come "negozi e botteghe".



Figura 25 - Scala interna di collegamento BENE 1

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, l'unità immobiliare, di ampia dimensione, risulta ottimamente distribuita in relazione alla sua destinazione commerciale, che prevede:

- al piano terra: ingresso, sala esposizione, vani ufficio e servizio igienico;
- al piano seminterrato: ingresso, sala esposizione e servizio igienico.



Figura 26 - Ingresso BENE 1 - piano terra



Figura 27 - Ingresso BENE 1 - piano seminterrato

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in ottimo stato di conservazione al piano terra ed in buono stato al piano seminterrato (allo stato non utilizzato) che presenta lievi deterioramenti degli strati di finitura delle pareti.



Figura 28 – Lievi deterioramenti pareti BENE 1 - piano seminterrato

Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto pitturato. Le pareti dei WC, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco. Sono presenti pareti in cartongesso realizzate per esigenze commerciali espositive.

Gli infissi esterni del piano terra risultano parzialmente costituiti da vetrate e parzialmente da finestre in PVC e vetro-camera dotati di persiane in PVC, zanzariere e grate antintrusione; si presentano in ottime condizioni. Gli infissi interni del piano terra sono in legno; si presentano in ottime condizioni.



Figura 29 – Infissi esterni BENE 1 - Vetrate piano terra



Figura 30 – Infissi esterni BENE 1 – Finestre piano terra



Figura 31 – Infissi interni BENE 1

Gli infissi esterni del piano seminterrato risultano parzialmente costituiti da vetrate (l'ingresso) e parzialmente da finestre in PVC e vetro-camera dotati di grate antintrusione; si presentano in ottime condizioni. Gli infissi interni del piano terra sono in legno; si presentano in ottime condizioni.

32



Figura 32 – Infissi esterni BENE 1 – Finestre piano seminterrato



Figura 33 – Infissi esterni BENE 1 - Vetrate piano seminterrato

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare (i.e. BENE 1) per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica.

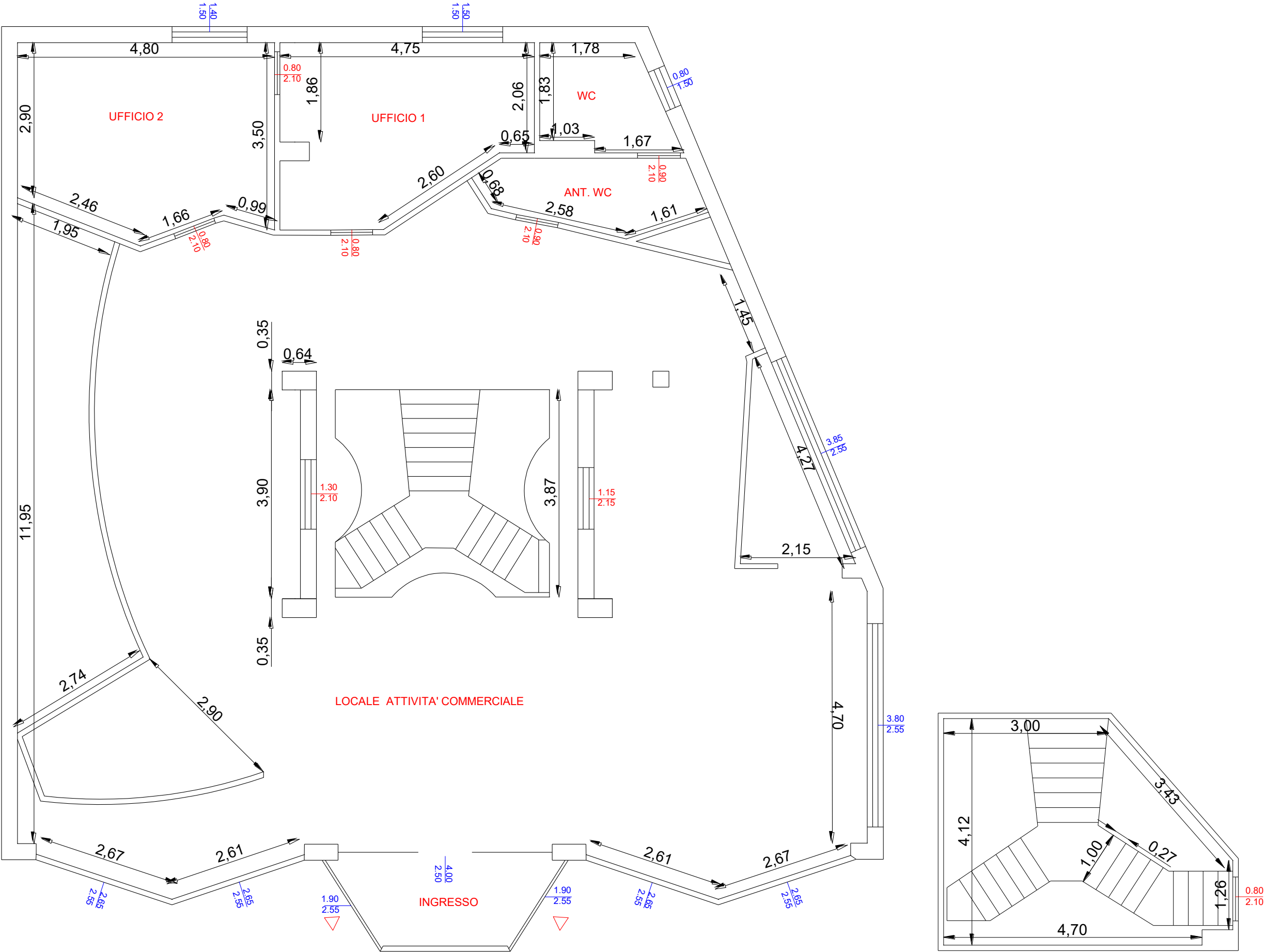


Figura 34 – Planimetria da rilievo – BENE 11 - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 1 – PIANO TERRA (a sinistra) – PIANO SEMINTERRATO (a destra)

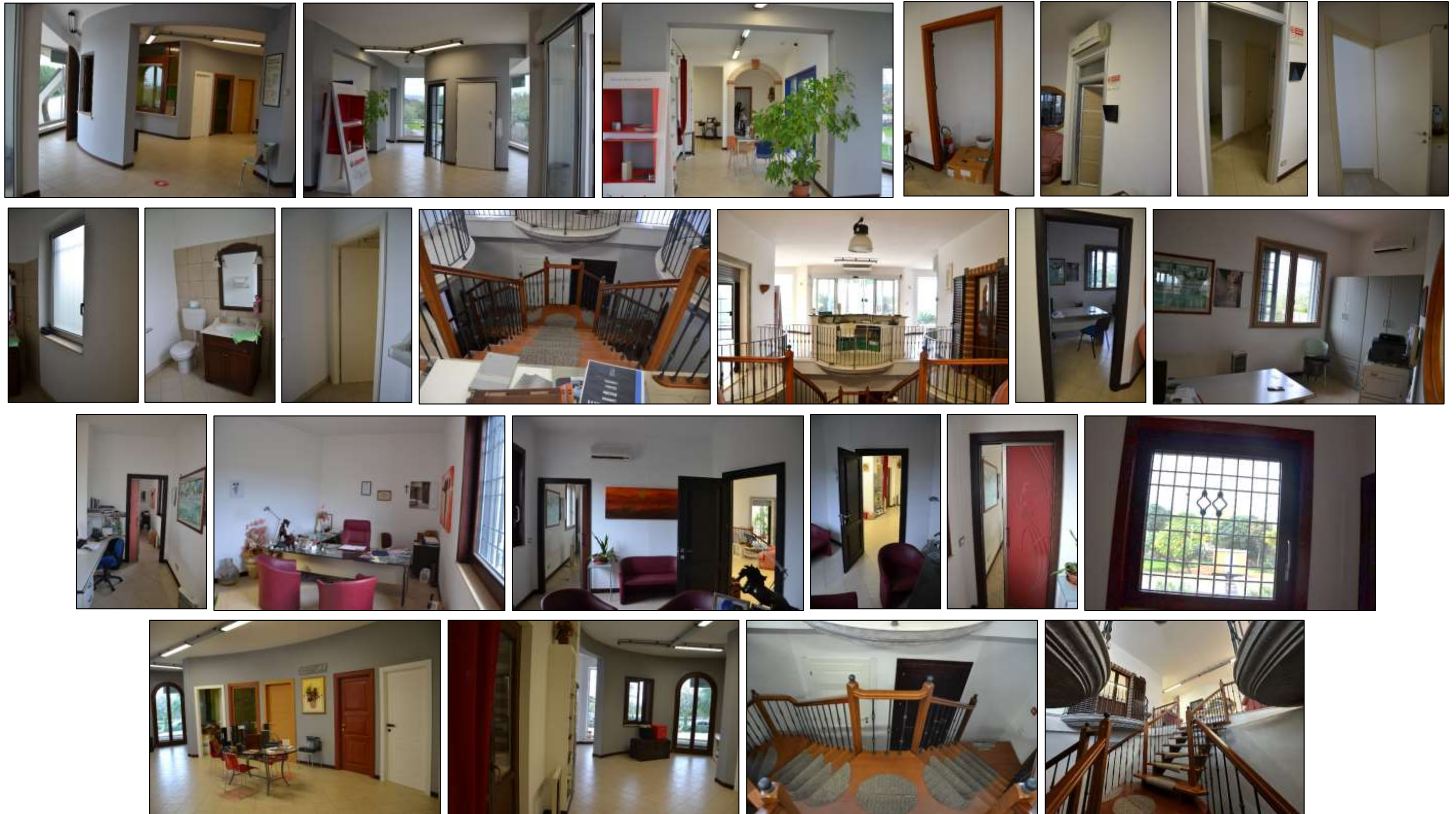


Figura 35 – Interno BENE 1 - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 1 – PIANO TERRA

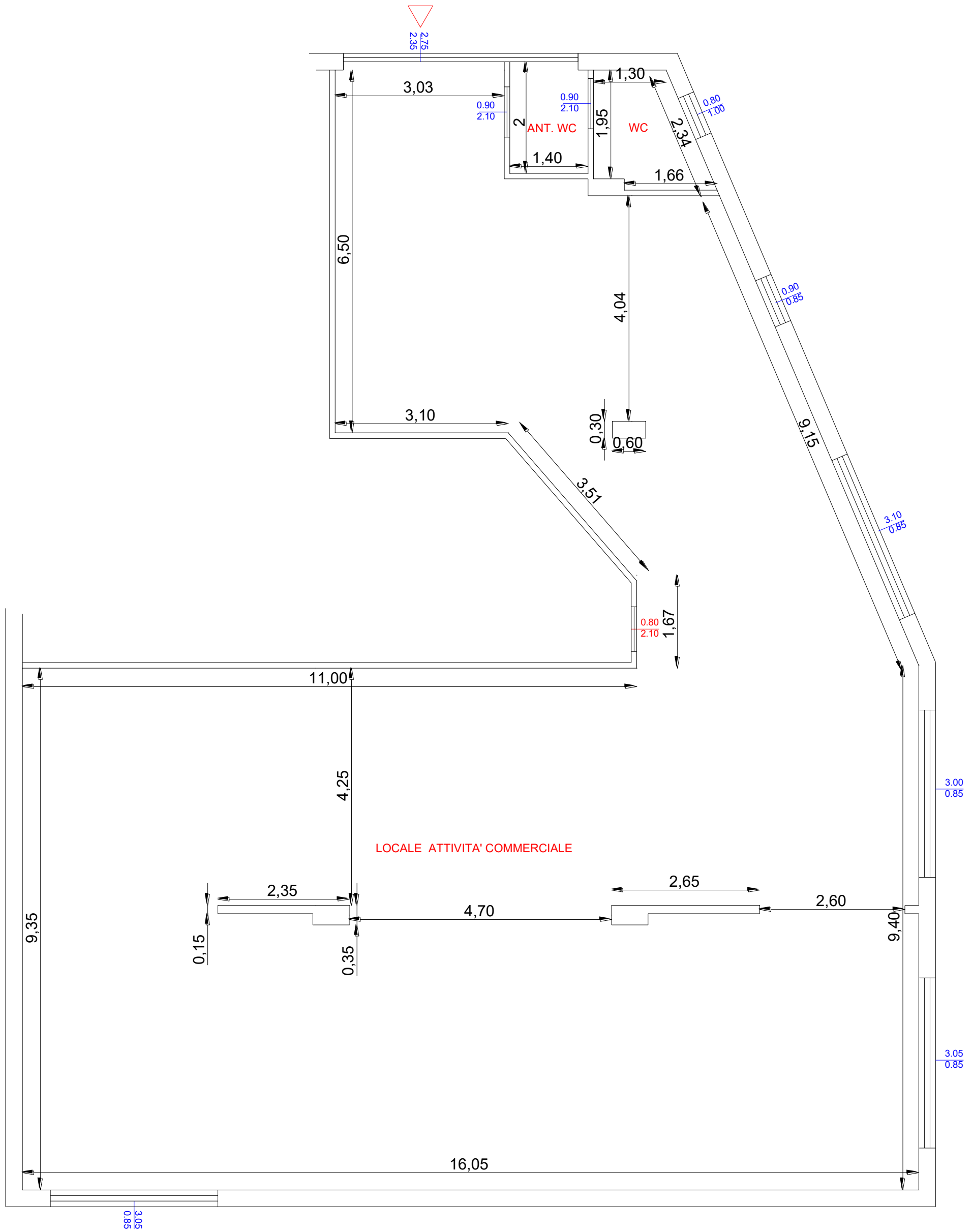


Figura 36—Planimetria da rilievo—BENE2 - Foglio 8—particella 1710—subaltemo 2—PIANO SEMINTERRATO



Figura 37 – Interno BENE 2 - Foglio 8 – particella 1710 – **subalterno 2** – PIANO SEMINTERRATO

BENE 3 - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 3 – categoria C/6 – Piano S1

Trattasi di un locale deposito costituito da un unico vano dotato di ingresso con serranda avvolgibile.

È presente una porta di collegamento con il subalterno 2.



Figura 38 - Porta di collegamento tra subalterno 3 e subalterno 2

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in ottimo stato di conservazione

Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto pitturato.

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva.

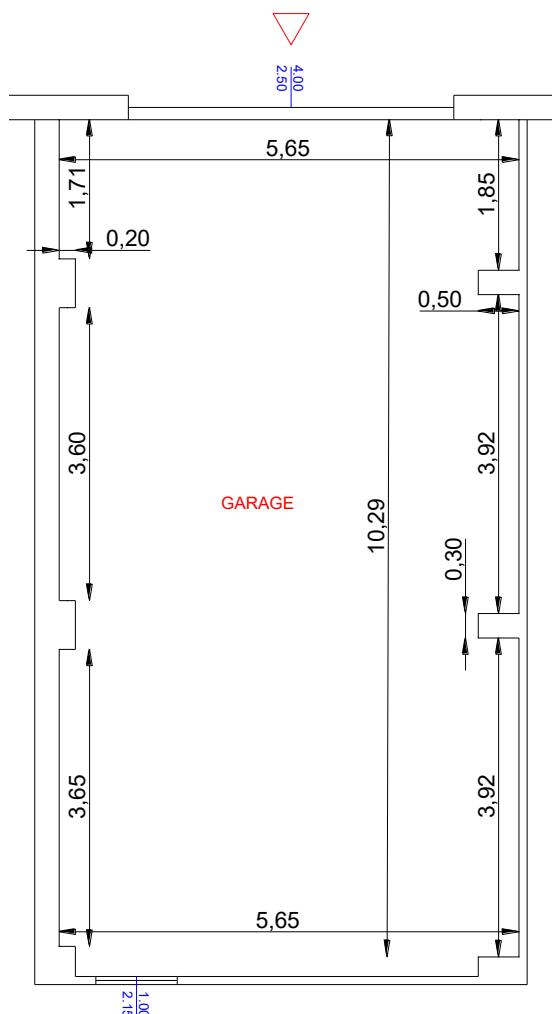


Figura 39 – Planimetria da rilievo – BENE 3 - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 3 – PIANO SEMINTERRATO



Figura 40 – BENE 3 - Foglio 8 – particella 1710 – **subalterno 3** – PIANO SEMINTERRATO

BENE 4 - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 6 – categoria F/5 Piano 1

Trattasi di lastrico solare raggiungibile da scala esterna che consente l'accesso anche al medesimo livello del limitrofo fabbricato (particella 1886); risulta ricoperto da guaina impermeabilizzante e presenta le armature di ripresa a vista.



Figura 41 - Vano scala esterno

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva.



Figura 42 – BENE 4 - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 6 – PIANO PRIMO

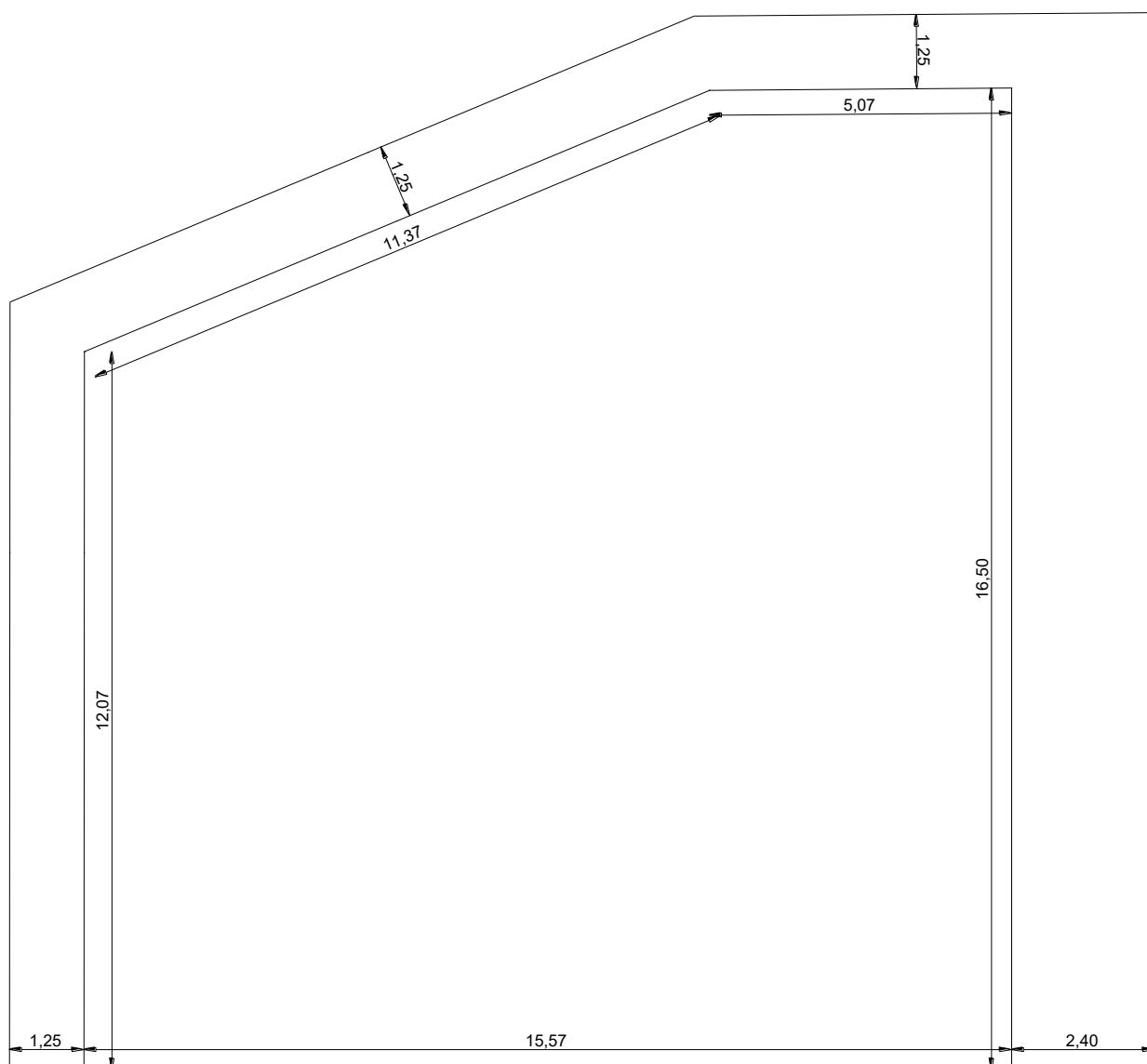


Figura 43 – Planimetria da rilievo – BENE 4 - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 6 – PIANO PRIMO

3.2.2 Descrizione immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1886

Il fabbricato individuato dalla particella 1886, come ravvisabile dalle ortofoto di seguito riportate, si trova nel comune di San Sostene alla frazione marina e all'interno di una lottizzazione, sita alla via Nazionale, ovvero la SS106.

Il fabbricato è altresì raggiungibile dalla strada interna di lottizzazione (strada comunale) che si dirama da via Manzoni (cerchiatura celeste in **Figura 45**), quest'ultima direttamente collegata alla SS106 (cerchiatura gialla in **Figura 45**).

Il fabbricato, di forma regolare in pianta, risulta in aderenza tra due fabbricati lungo i prospetti NORD e SUD, si sviluppa nel suo complesso su tre livelli con copertura a falde e si presenta in condizioni manutentive differenziata tra prospetto principale (prospetto EST in condizioni discrete) e quello posteriore (prospetto OVEST in condizioni mediocri) come risultante dalle foto di insieme riportate in **Figura 46**; le facciate esterne del prospetto EST risultano prive di tinteggiatura, quelle del prospetto OVEST risultano prive di intonacatura, con struttura portante e muratura di tamponamento a vista.

L'area esterna che interessa il fabbricato per due lati, si presenta di forma regolare, conformata su più livelli e distinta, come già detto in due subalterni, il subalterno 5 ed il subalterno 6.

Parte dell'area esterna (il subalterno 6) che è prospiciente la SS106, consente l'accesso esclusivamente pedonale ai subalterni 20 e 21, essendo posizionata ad una quota superiore del piano stradale e raggiungibile a mezzo gradonatura; tale porzione di area risulta piastrellata ed in continuità con quella dei fabbricati adiacenti



Figura 44 - Subalterno 6 (particella 1886) costituente area esterna piastrellata

Sul lato OVEST è presente il subalterno 5 che consente l'accesso anche carrabile, a mezzo rampa dalla strada di lottizzazione comunale, ai locali posti al piano seminterrato; l'area risulta rivestita con mattoncini posati a secco.



Figura 45 – Ortofoto con individuazione della frazione marina di San Sostene (a sinistra), del complesso edilizio (al centro), del fabbricato individuato dalla particella 1886 (a destra)



Figura 46 – Vista di insieme del fabbricato particelle 1886



Figura 47 - Subalterno 5 (particella 1886) costituente area esterna

I beni comuni non censibili, quali quelli appena descritti, per come già riferito non possiedono autonoma capacità reddituale e pertanto non hanno un valore di mercato specifico.

Di seguito si procede alla descrizione dei beni che saranno oggetto di stima.

BENE 5 - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 1 – categoria F/3 – Piano S1**BENE 6 - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 2 – categoria F/3 – Piano S1**

Sebbene censiti con subalterni differenti, all'attualità costituiscono un unico vano in corso di costruzione, avente destinazione assentita magazzino. Risulta dotato di n.2 ingressi con serranda avvolgibile.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti allo stato rustico con struttura portante e muratura di tamponamento a vista. Pavimentazione e soffitto al rustico.

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva.

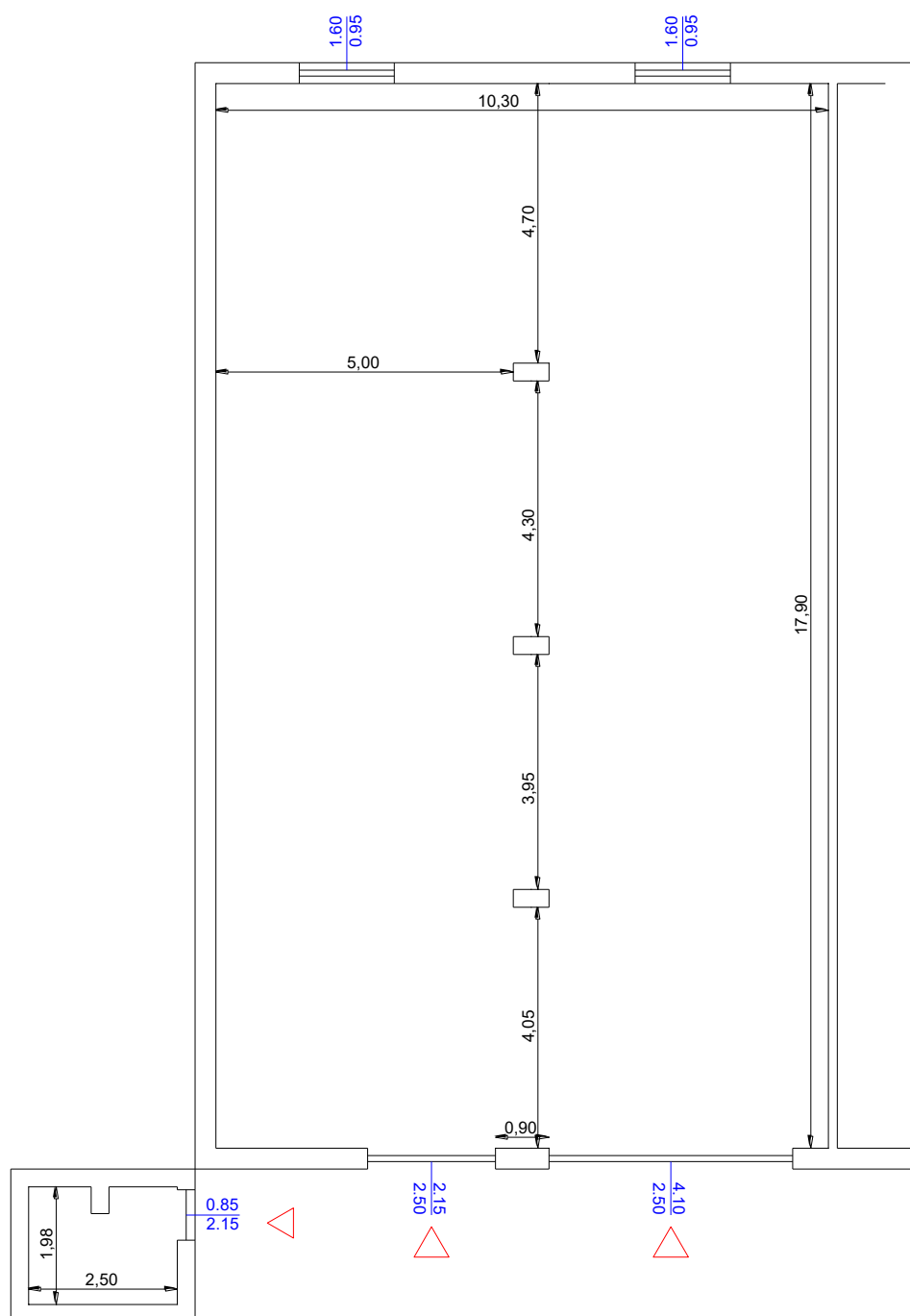


Figura 48 – Planimetria da rilievo – BENE 5-6 - Foglio 8 – particella 1886 – subalterni 1-2 – PIANO SEMINTERRATO

In adiacenza all'ingresso è presente un piccolo vano tecnico ricavato nel vano scala.

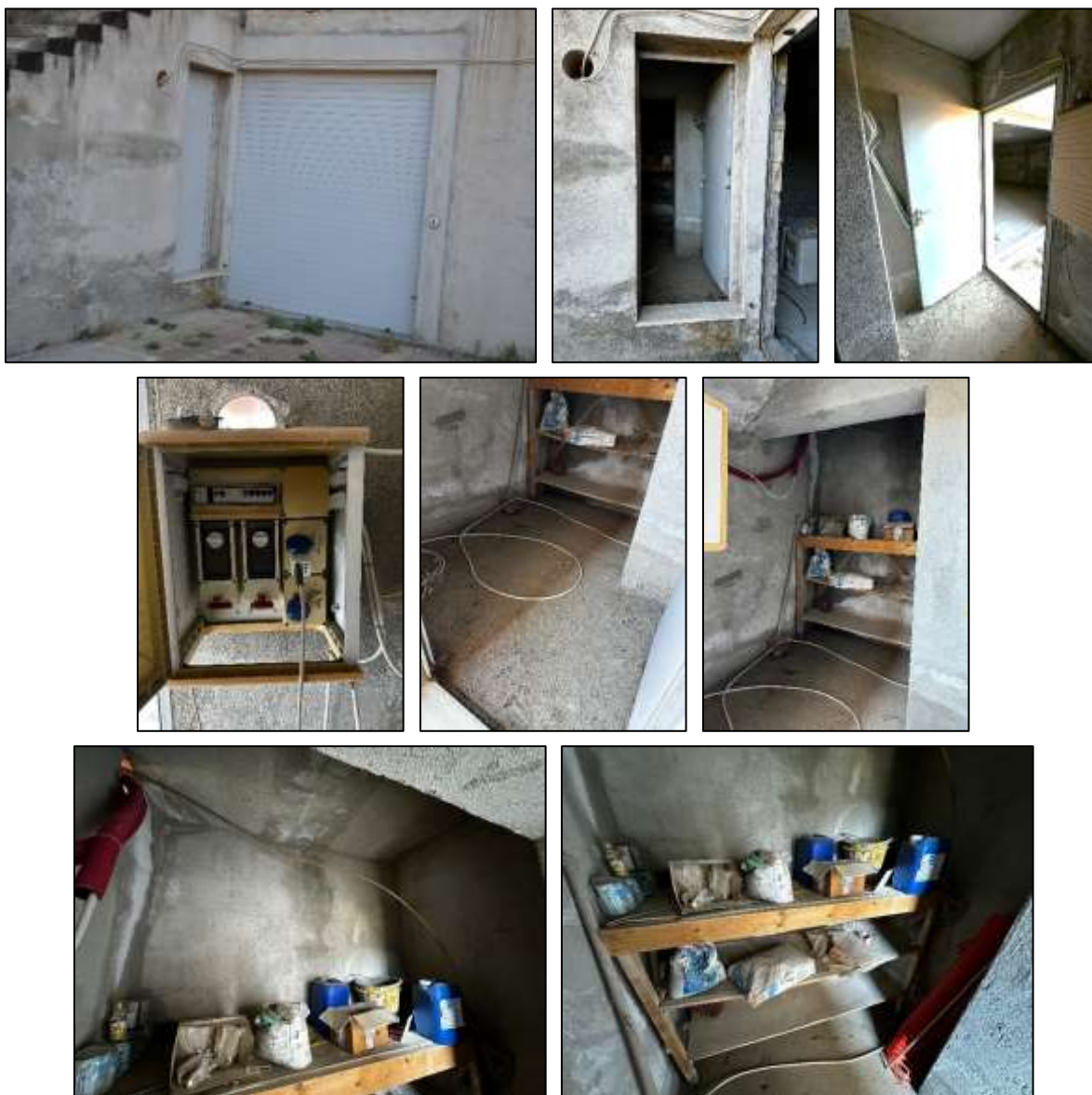


Figura 49 - Vano tecnico

Sulla parete EST sono presenti n.2 aperture caratterizzate da fenomeni infiltrativi.



Figura 50 - fenomeni infiltrativi in prossimità delle aperture



Figura 51– Interno BENE 5-6 - Foglio 8 – particella 1886 – **subalterni 1-2** – PIANO SEMINTERRATO

BENE 7 - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 18 – categoria C/2 – Piano S1

Costituito da n.2 vani (ed un servizio igienico) con accessi indipendenti e collegati tra di loro a mezzo apertura nel divisorio (attualmente occlusa con pannello), aventi destinazione magazzino. Risulta dotato di n.2 ingressi con serranda avvolgibile.



Figura 52 - Apertura di collegamento tra i due vani

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in discreto stato di conservazione. Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto pitturato. Le pareti dei WC, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.

Sulla parete EST sono presenti n.2 aperture caratterizzate da fenomeni infiltrativi, parzialmente rilevabili altresì sul soffitto e sulla parte basa delle pareti (umidità da risalita).



Figura 53 - Fenomeni infiltrativi in corrispondenza delle aperture



Figura 54 - Fenomeni infiltrativi in corrispondenza delle aperture

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva.

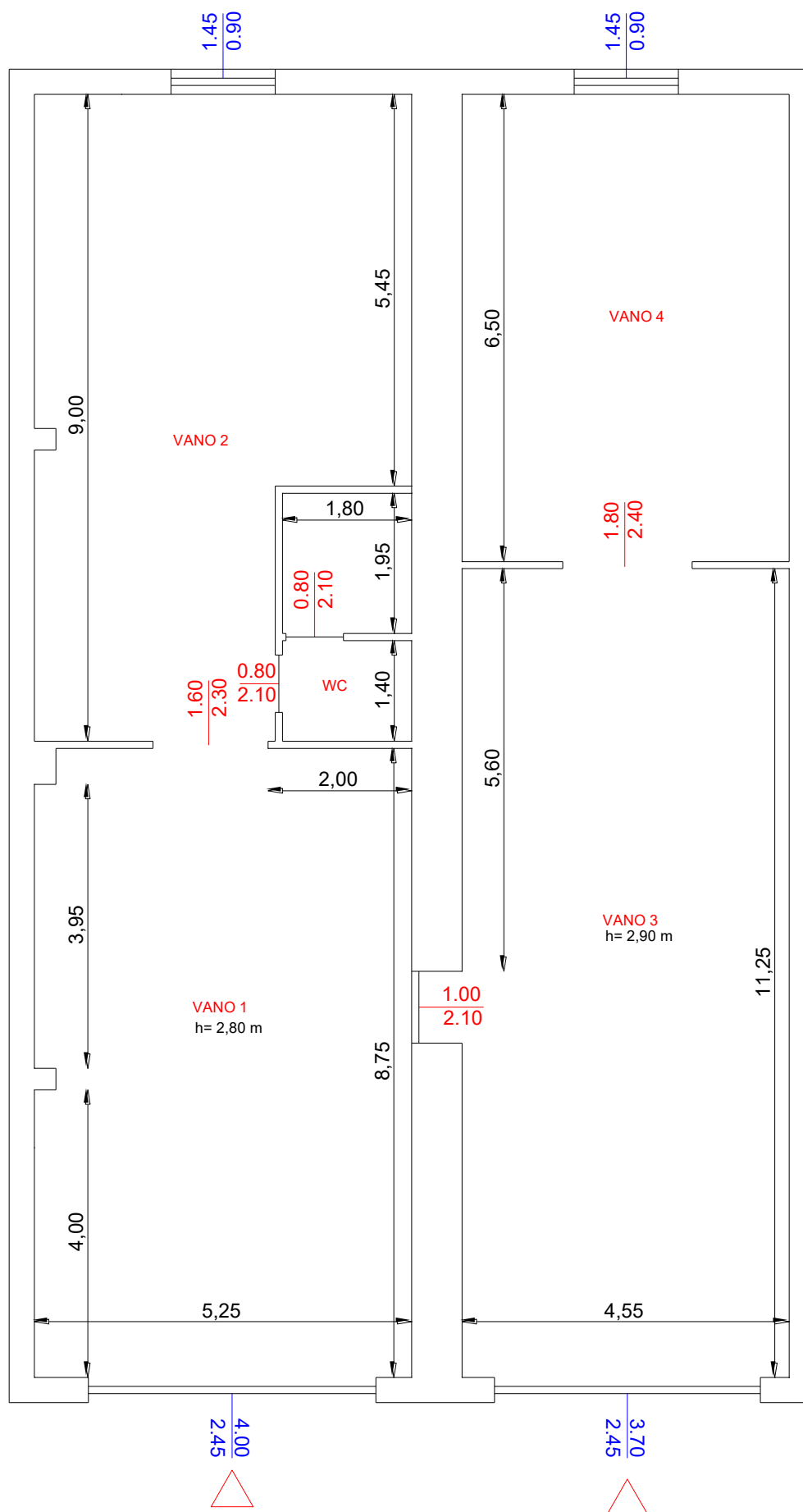


Figura 55 – Planimetria da rilievo – BENE 7 - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 18 – PIANO SEMINTERRATO



Figura 56 – Interno BENE 7 - Foglio 8 – particella 1886 – **subalerno 18** – PIANO SEMINTERRATO

BENE 8 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 20 – categoria F/3 –**Piano T**

Costituito da un unico vano in corso di costruzione, avente destinazione assentita negozio. Risulta dotato di ingresso con infisso vetrato.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti allo stato rustico con struttura portante e muratura di tamponamento a vista.

Pavimentazione e soffitto al rustico.

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva.

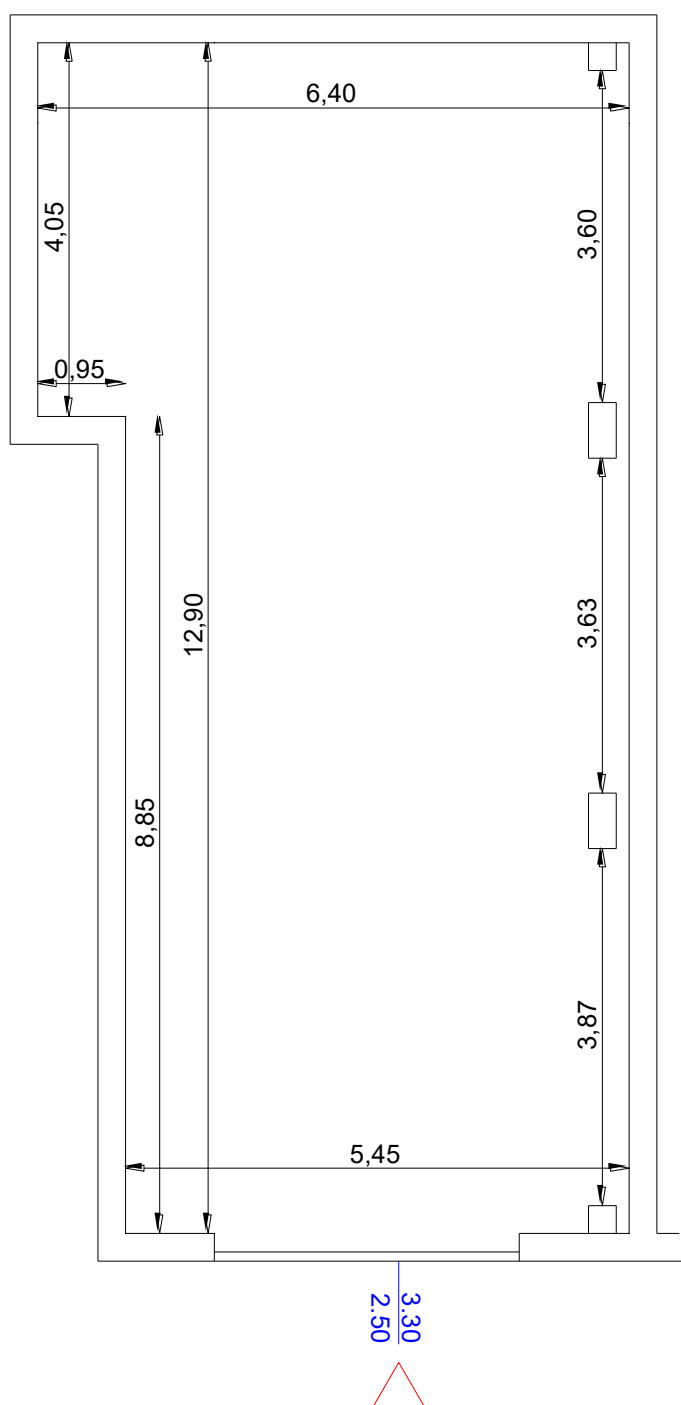


Figura 57 – Planimetria da rilievo – BENE 7 - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 20 – PIANO TERRA

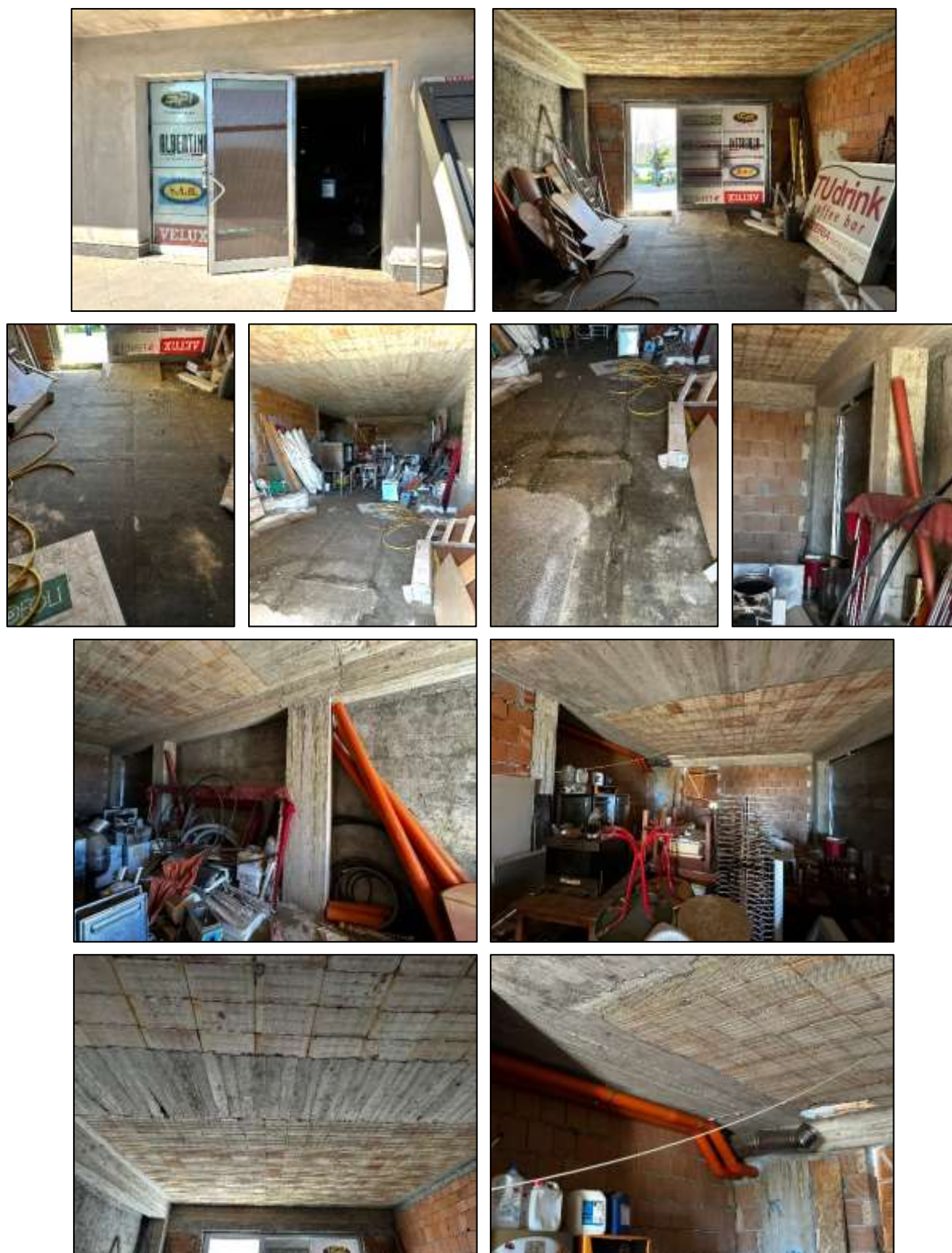


Figura 58 – Interno BENE 7 - Foglio 8 – particella 1886 – **subalterno 20** – PIANO TERRA

BENE 9 – NEGOZIO - Foglio 8 – particelle 1886 (subalterno 21) – 1887 (subalterno 62) – categoria C/1 – Piano T

Trattasi di ampio locale commerciale dotato di più ingressi e piccolo portico, posti sul prospetto EST.



Figura 59 - Ingressi posti sul prospetto EST

Risulta costituito da porzioni di fabbricati ubicati in parte nella particella 1886, in parte nella particella 1887 ed in parte tra l'originario spazio libero tra i due suddetti fabbricati (cfr. i titoli edilizi di cui si dirà al *paragrafo 10.2*). La porzione ubicata tra i due fabbricati si sviluppa ad un solo livello e presenta la copertura a volta realizzata in legno lamellare.

54



Figura 60 – Copertura a volta in legno lamellare

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, l'unità immobiliare, di ampia dimensione, risulta ottimamente distribuita in relazione alla sua destinazione commerciale, che prevede ampie sale e vani di servizio.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in ottimo stato di conservazione fatto salvo l'attuale stato di abbandono e sporcizia in cui versa, correlato anche agli atti di vandalismo subiti con particolare riferimento agli impianti. Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto pitturato. Le pareti dei WC, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco. Sono presenti pareti in cartongesso realizzate per esigenze commerciali.

Gli infissi esterni risultano parzialmente costituiti da vetrate e parzialmente da finestre in PVC e vetro-camera dotati di persiane in PVC; si presentano in ottime condizioni. Gli infissi interni sono in legno e si presentano in ottime condizioni.



55

Figura 61 – Infissi esterni BENE 9



Figura 62 – Infissi interni BENE 9



Figura 63 - Manomissione impianti

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva.

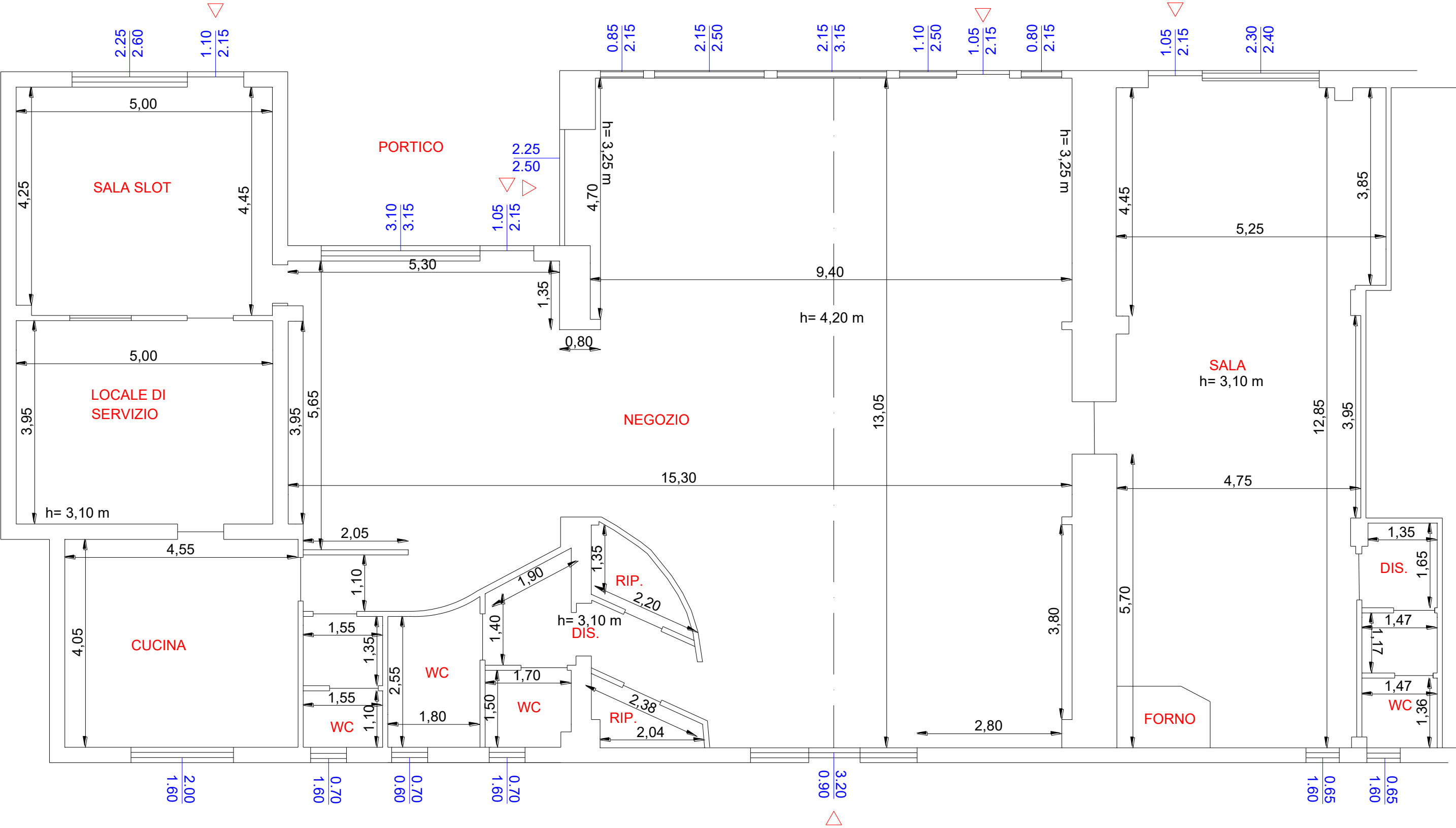


Figura 64 – Planimetria da rilievo – BENE 9 - Foglio 8 – particelle 1886 (subalterno 21) – 1887 (subalterno 62)

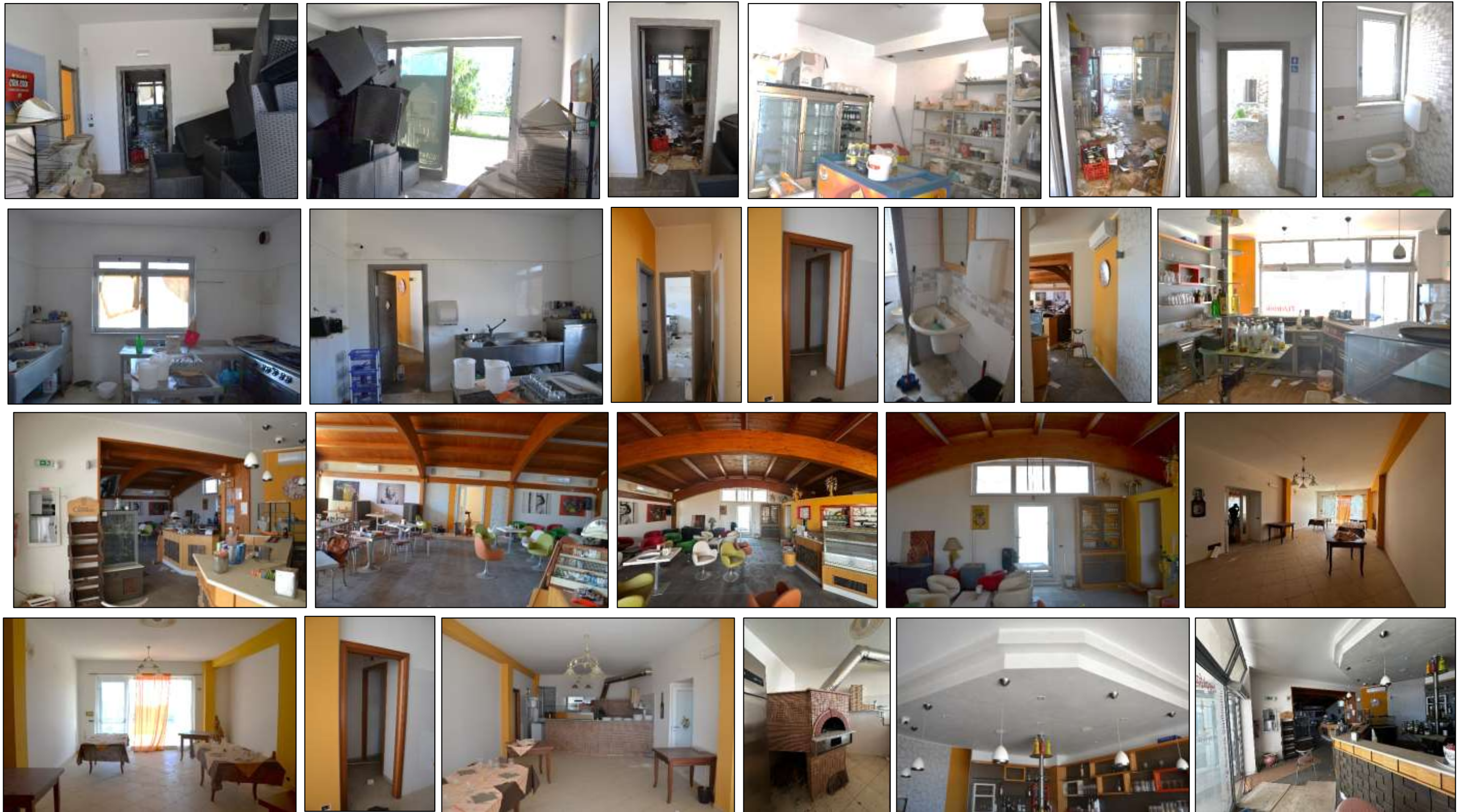


Figura 65 - Interno BENE 9 - Foglio 8 – particelle 1886 (subalterno 21) – 1887 (subalterno 62)

BENE 10 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 22 – categoria F/3**– Piano 1**

Trattasi di unità immobiliare in corso di costruzione, avente destinazione assentita magazzino, posta al piano primo del fabbricato e raggiungibile mediante scala esterna con accesso diretto dalla strada di lottizzazione; la scala consente altresì l'accesso alle unità immobiliari dei fabbricati limitrofi (particella 1710 e 1887) poste al medesimo livello e risulta collegata con la scala esterna di cui alla particella 1710.



Figura 66 – Scala esterna di accesso all'unità immobiliare

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti allo stato rustico e priva di infissi con struttura portante e muratura di tamponamento a vista; pavimentazione e soffitto al rustico.

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva.

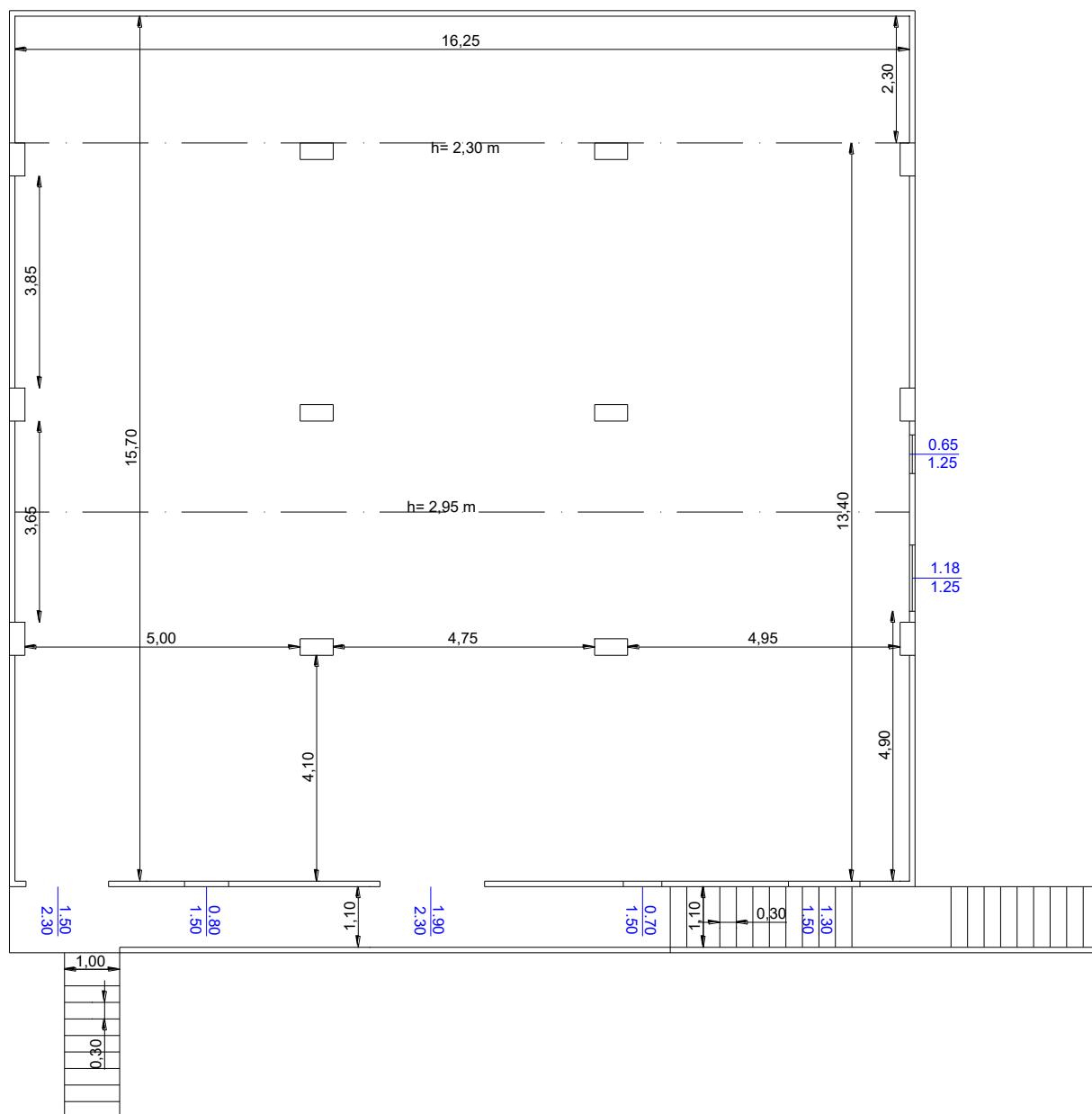


Figura 67 - Planimetria da rilievo – BENE 9 - Foglio 8 – particelle 1886 subalterno 22



Figura 68 - Interno- Planimetria da rilievo – BENE 9 - Foglio 8 – particelle 1886 subalterno 22

3.2.3 Descrizione immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1887

Il fabbricato individuato dalla particella 1887, come ravvisabile dalle ortofoto di seguito riportate, si trova nel comune di San Sostene alla frazione marina e all'interno di una lottizzazione, sita alla via Nazionale, ovvero la SS106. Il fabbricato è altresì raggiungibile dalla strada interna di lottizzazione (strada comunale) che si dirama da via Manzoni (cerchiatura celeste in **Figura 69**), quest'ultima direttamente collegata alla SS106 (cerchiatura gialla in **Figura 69**).

I beni ricadenti nella particella 1887, sono costituiti da aree urbane e pertanto non occorre fornire ulteriori informazioni sul fabbricato. Di fatto costituiscono aree antistanti i locali posti al piano sottostrada ai quali consentono l'accesso; sono individuate in **Figura 71** con colorazioni differenti ed hanno le seguenti superfici catastali:

- Area urbana particella 45 – 386,00 mq
- Area urbana particella 46 – 241,00 mq
- Area urbana particella 51 – 96,00 mq

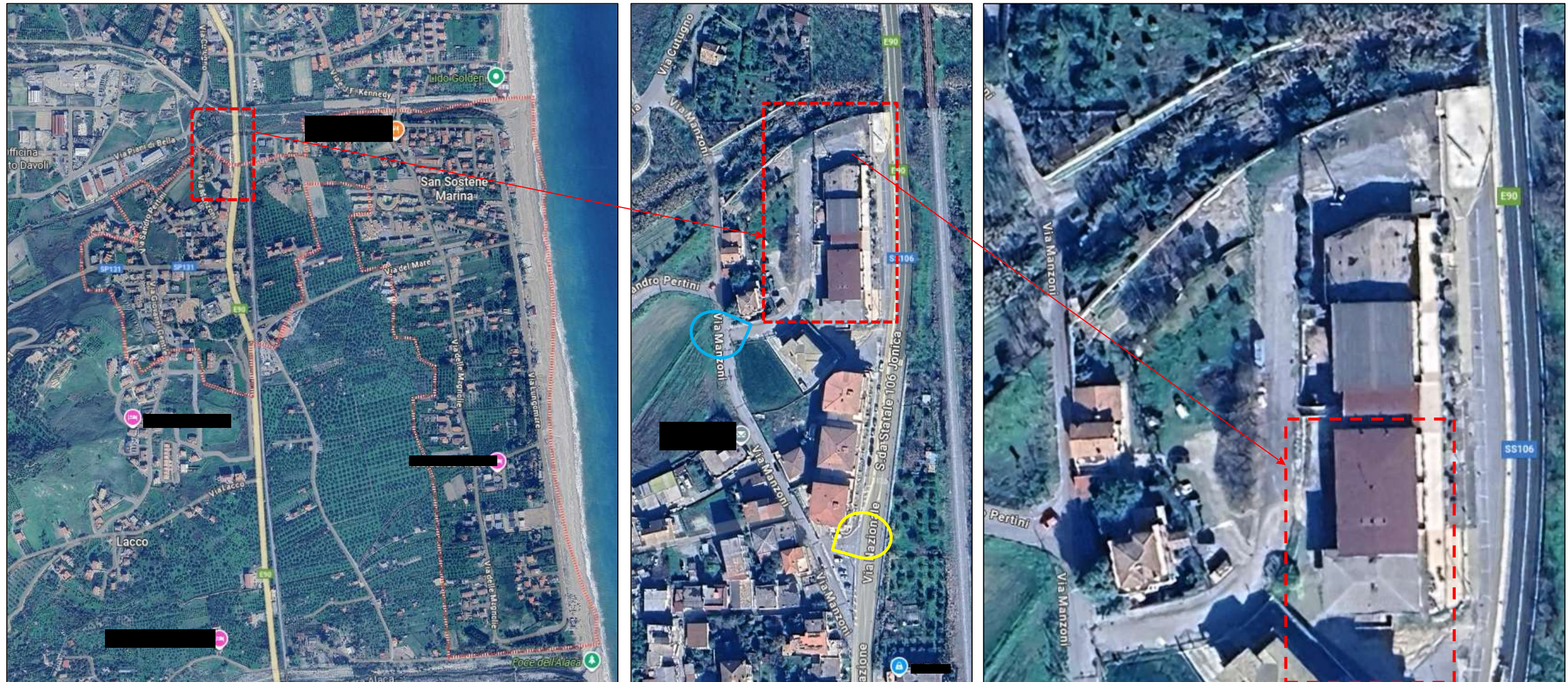


Figura 69 – Ortofoto con individuazione della frazione marina di San Sostene (a sinistra), del complesso edilizio (al centro), del fabbricato individuato dalla particella 1887 (a destra)



Figura 70 – Vista di insieme del fabbricato



64

64

Figura 71 – Individuazione aree urbane

3.2.4 Descrizione dei beni mobili

I beni mobili risultano custoditi nel magazzino individuato come BENE 7 (i.e. foglio 8 – particella 1886 – subalterno 18) e sono costituiti sostanzialmente da mobilio di arredamento residenziale (ivi compresi elettrodomestici) e macchine per condizionamento.

Si precisa che nella nota del Curatore vengono individuati tra i beni, n.3 cucine componibili e n.3 camere da letto; allo stato i suddetti beni risultano smontati e pertanto è impossibile verificare se siano presenti tutti gli elementi tali da consentire il montaggio completo degli elementi. I beni riscontrati sono riportati nella **Tabella 4** con indicazione delle caratteristiche principali e dell'attuale stato manutentivo; a seguire è riportata la relativa documentazione fotografica.

BENE	Dimensioni	Stato manutentivo	Quantità
Sedie in legno		buono	14
Sedia da scrivania - colore nero		discreto	1
Sedia pieghevole da scrivania - colore nero		pessimo	1
Materasso matrimoniale		mediocre	2
Materassi singoli		mediocre	4
Rete con doghe - singolo		buono	2
Rete con doghe - matrimoniale		buono	1
Rete - matrimoniale		discreto	1
Divano letto - colore grigio	2,20 * 0,90 - h 0,90	discreto	1
Divanetto con braccioli - colore blu	1,60 * 0,80 - h 0,80	mediocre	1
Divanetto senza braccioli - colore viola	1,60 * 0,80 - h 0,80	mediocre	1
Divano in pelle 2 posti - colore beige	1,40 * 0,90 - h 0,80	buono	1
Divano in pelle 2 posti - colore beige	1,80 * 0,90 - h 0,80	buono	1
Tavolo da cucina apribile - colore noce	0,84 * 1,30 - h 0,80	discreto	3
Cassettiera a 6 cassetti - colore noce	0,44 * 0,69 - h 1,00	discreto	1
Comodini - colore noce	0,45 * 0,31 - h 0,50	discreto	7
Armadio a 2 ante - colore noce	0,90 * 0,56 - h 2,00	discreto	5
Armadio a 1 anta - colore noce	0,58 * 0,45 - h 2,00	discreto	1
Frigorifero da incasso (marca non rilevabile)	0,53 * 0,53 - h 1,44	mediocre	3
Elemento per incasso frigorifero - colore noce/bianco	0,59 * 0,60 - h 2,16	discreto	3
Elemento scolapiatti - colore noce/bianco	0,90 * 0,35 - h 0,72	discreto	3
Forno - NARDI		mediocre	3
Elemento copri cappa - colore noce/bianco		discreto	3
Elemento lavabo - piano cottura (marca non rilevabile)		discreto	3
Lavatrice (marca non rilevabile)		discreto	1
Elemento - solo split - OLIMPIA SPLENDID	cooling capacity 2,78 kW	discreto	4
Elemento - solo split - OLIMPIA SPLENDID	cooling capacity 3,51 kW	discreto	2
Elemento - solo split - OLIMPIA SPLENDID	cooling capacity 6,16 kW	discreto	4

Tabella 4 - Beni mobili

Per maggiori dettagli si rimanda al *Dossier Fotografico (Allegato 6)*.



Figura 72 – Sedie in legno



Figura 73 - Sedie da scrivania



Figura 74 - Materassi



Figura 75 - Reti



Figura 76 - Divano letto



Figura 77 - Divanetti



Figura 78 – Divani in pelle



Figura 79 - Tavolo da cucina



Figura 80 - Cassettiera



Figura 81 - Comodini



Figura 82 - Armadi



Figura 83 - Frigorifero



Figura 84 - Elemento incasso frigorifero



Figura 85 - Elemento scolapiatti



Figura 86 - Forno



Figura 87 - Elemento copri cappa



Figura 88 - Elemento lavabo-piano cottura



Figura 89 - Split

3.3 L'eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata dei beni

Come risultante dall'atto di compravendita a mezzo del quale il suolo su cui insiste il fabbricato individuato dalla particella 1710 è pervenuto alla [REDACTED] (repertorio n.37418 del 23/12/2002 per Notaio [REDACTED]), risulta quanto segue:

- ✓ *suolo edificatorio della superficie catastale di metri quadrati 928 (novecentoventotto), sito in Comune di San Sostene alla Località "Portonovo", facente parte del Piano di Lottizzazione approvato con D.P.G.R. n. 698 del 28.10.1997, seguito dalla Convenzione stipulata dalla venditrice con il Comune di San Sostene in data 29 settembre 2000 repertorio N. 148/2000, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 11 dicembre 2002 ai nn. 23460 RG. e 17792 RP. del quale il Signor [REDACTED], quale legale rappresentante della Societa' [REDACTED] dichiara di aver preso piena ed esatta conoscenza; il detto suolo, individuato come LOTTO N.6, risulta censito nel N.C.T., in ditta all'alienante, giusta il Tipo di Frazionamento n.3199, redatto dall'Ing. Scicchitani Domenico, notificato al Comune di San Sostene in data 26 ottobre 2002, approvato dall'U.T.E. di Catanzaro, in data 18 novembre 2002, prot.n.334388, che in originale firmato dalle parti e da me Notaio al presente atto si allega sotto la lettera "A", coi seguenti dati catastali: Fg. 8, Mapp. 1603 (ex Mapp. 45 sub. b) di Ha: 0.09.28, seminativo irriguo di 3^a classe, RDE. 3,21 RAE. 1,44;*
- ✓ *la Parte Alienante garantisce che i beni alienati le spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli, come si è detto, e che i beni stessi sono perfettamente liberi da trascrizioni pregiudizievoli, enfiteusi, livelli, canoni, da oneri reali in genere, da vincoli e gravami qualsiasi, da privilegi ed ipoteche.*

71

La convenzione richiamata nell'atto è esclusivamente di natura urbanistica e correlata alle opere di urbanizzazione.

Alla luce di quanto sopra riportato e dalla disamina dei titoli di provenienza, allo stato, non risulta che il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di esecuzione sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Quanto sopra rilevato è estensibile ai limitrofi fabbricati individuati dalle particelle 1886 e 1887 che afferiscono al medesimo piano di lottizzazione.

Quanto sopra trova piena conferma nell'attestazione protocollo n.2788 del 28/05/2026 (*Allegato 2*), con la quale l'ufficio tecnico del Comune di San Sostene ha attestato che i fabbricati individuati dalle particelle 1710-1886-1887 non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Alla luce di quanto sopra, allo stato è possibile affermare che per gli immobili in oggetto non sussistono le condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.178.



4. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà

“Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari”.

Immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1710

- ✚ **BENE 1** - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 1 – categoria C/1 – Piano T-S1
- ✚ **BENE 2** - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 2 – categoria C/1 - Piano S1
- ✚ **BENE 3** - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 3 – categoria C/6 – Piano S1
- ✚ **BENE 4** - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 6 – categoria F/5 - Piano 1

I beni risultano tutti in esclusiva proprietà della [REDACTED]

Alla società, con atto di compravendita repertorio n.37418 del 23/12/2002 per Notaio [REDACTED], è pervenuto il suolo edificatorio sul quale è stato realizzato il fabbricato (particella 1710) contenente le unità immobiliari individuate come BENE 1, BENE 2, BENE 3 e BENE 4. Per tutti i suddetti beni non sono presenti comproprietari.

Immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1886

- ✚ **BENE 5** - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 1 – categoria F/3 – Piano S1
- ✚ **BENE 6** - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 2 – categoria F/3 – Piano S1
- ✚ **BENE 7** - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 18 – categoria C/2 – Piano S1
- ✚ **BENE 8** - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 20 – categoria F/3 – Piano T
- ✚ **BENE 9** - Foglio 8 – particelle 1886 (subalterno 21) – 1887 (subalterno 62) – categoria C/1 – Piano T
- ✚ **BENE 10** - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 22 – categoria F/3 – Piano 1

I beni risultano tutti in esclusiva proprietà della [REDACTED]

Alla società, con atto di compravendita repertorio n.37418 del 23/12/2002 per Notaio [REDACTED], è pervenuto il suolo edificatorio sul quale è stato realizzato il fabbricato (particella 1886) contenente le unità immobiliari individuate come BENE 5, BENE 6, BENE 7, BENE 8, BENE 9 e BENE 10. Per tutti i suddetti beni non sono presenti comproprietari.

Immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1887

Come già riferito, alla [REDACTED] con atto di compravendita repertorio n.49568 del 31/08/2004 per Notaio [REDACTED], è pervenuto il suolo edificatorio censito al Catasto terreni del comune di San Sostene con il foglio 8, particella 1605 (ex particella 45).

Con variazione in soppressione del 13/10/2006, pratica n. CZ0106703, in atti dal 13/10/2006 - Tipo Mappale (n.106737.1/2006) è stata soppressa la particella 1605 (per passaggio all'urbano) ed è stata generata l'attuale particella 1887 che individua il fabbricato in oggetto. Con successive variazioni di cui si è detto al paragrafo 3.1.3, sono state generate le aree urbane di che trattasi.

Con atto Divisione repertorio n.78752 del 23/12/2011 per Notaio [REDACTED] è pervenuta alla [REDACTED] la piena proprietà dell'area urbana individuata dal subalterno 46. Dal suddetto atto, con riferimento al fabbricato distinto dalla particella 1887, risulta altresì quanto segue:

- la società [REDACTED] è proprietaria di numero 13 porzioni dell'immobile (subalterni 1,2,3,4,5,12,13, 14,15, 35,36,37 e 38);
- il sig. [REDACTED] è proprietario di numero 7 porzioni del medesimo immobile (subalterni 6, 8, 16, 18, 30, 31 e 33);
- il sig. [REDACTED] è proprietario di numero 3 porzioni del medesimo immobile (i subalterni 7, 17 e 32);
- i suddetti sono intenzionati a far cessare lo stato di comunione tra di loro intercorrente sulle aree urbane sopra indicate e volendo dar seguito alla progettata divisione, hanno convenuto quanto segue.
- ASSEGNAZIONE 1 alla società [REDACTED]
 - area urbana sita in Comune di San Sostene alla Via Nazionale numero snc, posta al piano seminterrato, censito nel Catasto Fabbricati, con i seguenti dati catastali: Foglio 8 Particella 1887 **subalterno 46** Via Nazionale Piano 51 area urbana senza redditi, Superficie Catastale Mq. 241 confinante con restante proprietà [REDACTED] con Via Nazionale e area urbana distinta con subalterno 45 in appresso descritta, salvo altri;
 - area urbana sita in Comune di San Sostene alla Via Nazionale numero snc, posta al piano terra, censito nel Catasto Fabbricati, con i seguenti dati catastali: Foglio 8 Particella 1887 **subalterno 48** Via Nazionale Piano T area urbana senza redditi, Superficie Catastale Mq. 50 confinante con scala comune distinta con subalterno 11, con area distinta con subalterno 50 e restante proprietà [REDACTED] salvo altri.
- ASSEGNAZIONE 2 a [REDACTED]

Diritti pari ad 2/3 di piena proprietà di:

 - area urbana sita in Comune di San Sostene alla Via Nazionale numero snc, posta al piano seminterrato, censito nel Catasto Fabbricati, con i seguenti dati catastali: Foglio 8 Particella 1887 **subalterno 45** Via Nazionale Piano 51 area urbana senza redditi, Superficie Catastale Mq. 386 confinante con area urbana distinta con subalterno 46 sopra assegnata alla [REDACTED] con restante proprietà [REDACTED] e Via Nazionale, salvo altri;
 - area urbana sita in Comune di San Sostene alla Via Nazionale numero snc, posta al piano terra, censito nel Catasto Fabbricati, con i seguenti dati catastali: Foglio 8 Particella 1887 **subalterno 51** Via Nazionale Piano T area urbana senza redditi, Superficie Catastale Mq. 96 confinante con Via Nazionale, con area urbana distinta con il subalterno 52, con area distinta con il subalterno 50, salvo altri.

Diritti pari all'intero di piena proprietà di:

 - area urbana sita in Comune di San Sostene alla Via Nazionale numero snc, posta al piano terra, censito nel Catasto Fabbricati, con i seguenti dati catastali: Foglio 8 Particella 1887 **subalterno 52** Via Nazionale Piano T area urbana senza redditi, Superficie Catastale Mq. 9 confinante con area urbana distinta con il subalterno 51, con area distinta con il subalterno 50 e restante proprietà [REDACTED], salvo altri.
- ASSEGNAZIONE 3 a [REDACTED]

Diritti pari ad 1/3 di piena proprietà di:

 - area urbana sita in Comune di San Sostene alla Via Nazionale numero snc, posta al piano seminterrato, censito nel Catasto Fabbricati, con i seguenti dati catastali: Foglio 8 Particella 1887 **subalterno 45** Via Nazionale Piano SI area urbana senza redditi, Superficie Catastale Mq. 386 confinante con area urbana distinta con subalterno 46 sopra assegnata alla [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e Via Nazionale, salvo altri;

- area urbana sita in Comune di San Sostene alla Via Nazionale numero snc, posta al piano terra, censito nel Catasto Fabbricati, con i seguenti dati catastali: Foglio 8 Particella 1887 **subalterno 51** Via Nazionale Piano T area urbana senza redditi, Superficie Catastale Mq. 96 confinante con Via Nazionale, con area urbana distinta con il subalterno 52, con area distinta con il subalterno 50, salvo altri.

Con atto di Compravendita repertorio n.100659 del 19/12/2024 per Notaio [REDACTED] sono pervenuti a [REDACTED], tra gli altri, i seguenti beni:

Diritti pari a 20/138 dell'intero di piena proprietà di:

- Area urbana sita in Comune di SAN SOSTENE alla VIA NAZIONALE numero SNC, posta al piano terra, con i seguenti dati catastali: Foglio 8 Particella 1887 **subalterno 45** VIA NAZIONALE Piano SI area urbana senza redditi, Superficie Catastale Mq. 386, con diritto al subalterno 41 - BCNC (passaggio) esclusivo dei subalterni 45 e 46; al subalterno 54 - BCNC (comune a tutti i sub), confinante con subalterno 41, con subalterno 6, con subalterno 7, salvo altri
- Area urbana sita in Comune di SAN SOSTENE alla VIA NAZIONALE SNC, posta al piano terra, con i seguenti dati catastali: Foglio 8 Particella 1887 **subalterno 51** VIA NAZIONALE Piano T area urbana senza redditi, Superficie Catastale Mq. 96, con diritto al subalterno 54 - BCNC (comune a tutti i sub), confinante con subalterno 51, con subalterno 29, con particella 1617, salvo altri.

Dall'Atto Integrativo a Verbale di Assemblea repertorio n.85363 del 07/04/2016 per Notaio [REDACTED], risulta quanto segue:

- con Verbale di Assemblea per Notaio [REDACTED] in data 26 febbraio 2016, repertorio n. 85188, la società [REDACTED] variava la sede legale da [REDACTED] all'attuale [REDACTED]
- in detto atto, l'Amministratore sig. [REDACTED], per mera dimenticanza, ha omissso di indicare che tra i beni facenti parte del patrimonio sociale della società modificata vi sono, tra gli altri, i seguenti immobili:
 - piena proprietà area urbana sita in Comune di San Sostene alla Via Nazionale SNC, posta al piano seminterrato, censita nel Catasto Fabbricati, catastalmente intestata alla Società modificata, conformemente alle risultanze dei Registri Immobiliari, con i seguenti dati catastali: Foglio 8 Particella 1887 **subalterno 46**, Via Nazionale SNC, Piano SI area urbana Consistenza Mq. 241;
 - proprietà per 20/138 area urbana sita in Comune di San Sostene alla Via Nazionale— SNC, posta al piano terra, censita nel Catasto Fabbricati, catastalmente intestata alla Società' modificata, conformemente alle risultanze dei Registri Immobiliari, con i seguenti dati catastali: Foglio 8 Particella 1887 **subalterno 51**, Via Nazionale SNC, Piano T area urbana Consistenza Mq. 96;
 - proprietà per 20/138 area urbana sita in Comune di San Sostene alla Via Nazionale — SNC, posta al piano seminterrato, censita nel Catasto Fabbricati, catastalmente intestata alla Società' modificata, conformemente alle risultanze dei Registri Immobiliari, con i seguenti dati catastali: Foglio 8 Particella 1887 **subalterno 45**, Via Nazionale SNC, Piano SI area urbana, Consistenza Mq. 386.

Alla luce di quanto precede, risulta quanto segue.

✚ **BENE 11** - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 45 – categoria F/1 – Piano S1

Risulta di proprietà dei seguenti soggetti

- [REDACTED] – proprietà per 1/3
- [REDACTED] – proprietà per 20/138
- [REDACTED] – proprietà per 13/23 comunione de residuo
- [REDACTED] – proprietà per 20/138

Alla [REDACTED] la proprietà per 20/138 del BENE 11 è pervenuta con atto di Divisione repertorio n.78752 del 23/12/2011 per Notaio [REDACTED].

Per il suddetto bene sono presenti comproprietari.

✚ **BENE 12** - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 46 – categoria F/1 – Piano S1

Risulta in esclusiva proprietà della [REDACTED]

Alla [REDACTED] il BENE 12 è pervenuto con atto di Divisione repertorio n.78752 del 23/12/2011 per Notaio [REDACTED]

Per il suddetto bene non sono presenti comproprietari.

✚ **BENE 13** - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 51 – categoria F/1 – Piano T

Risulta di proprietà dei seguenti soggetti

- [REDACTED] – proprietà per 32/138
- [REDACTED] – proprietà per 20/138
- [REDACTED] – proprietà per 13/23 comunione de residuo
- [REDACTED] – proprietà per 20/138

Alla [REDACTED] la proprietà per 20/138 del BENE 12 è pervenuta con atto di Divisione repertorio n.78752 del 23/12/2011 per Notaio [REDACTED].

Per il suddetto bene sono presenti comproprietari.

Gli atti estratti notarili sono riportati nell'Allegato 5.



5. Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso

“Lo stato di possesso del bene, con l’indicazione in particolare, se si tratti di abitazione principale del debitore”.

BENE 1 - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 1 – categoria C/1 – Piano T-S1

Trattasi di immobile a destinazione diversa da quella residenziale e pertanto non può costituire abitazione.

Il BENE 1 risulta occupato da terzi e segnatamente dalla società [REDACTED] [REDACTED] giusto contratto di locazione serie 3T, registrato a Catanzaro il 22/06/2023 al n.2406 (scadenza 01/05/2029).

Il contratto è stato prodotto in sede di sopralluogo ed è allegato alla presente (*Allegato 1*).

BENE 2 - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 2 – categoria C/1 - Piano S1

Trattasi di immobile a destinazione diversa da quella residenziale e pertanto non può costituire abitazione.

Il BENE 2 risulta occupato da terzi e segnatamente dalla società [REDACTED] *sine titolo*.

BENE 3 - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 3 – categoria C/6 – Piano S1

Trattasi di immobile a destinazione diversa da quella residenziale e pertanto non può costituire abitazione.

Il BENE 3 non risulta occupato da terzi ed è nella disponibilità della [REDACTED]

BENE 4 - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 6 – categoria F/5 - Piano 1

Trattasi di lastrico solare e pertanto non può costituire abitazione.

Il BENE 4 non risulta occupato da terzi ed è nella disponibilità della [REDACTED]

BENE 5 - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 1 – categoria F/3 – Piano S1

Trattasi di immobile a destinazione diversa da quella residenziale e pertanto non può costituire abitazione.

Il BENE 5 non risulta occupato da terzi ed è nella disponibilità della [REDACTED]

BENE 6 - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 2 – categoria F/3 – Piano S1

Trattasi di immobile a destinazione diversa da quella residenziale e pertanto non può costituire abitazione.

Il BENE 6 non risulta occupato da terzi ed è nella disponibilità della [REDACTED]

BENE 7 - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 18 – categoria C/2 – Piano S1

Trattasi di immobile a destinazione diversa da quella residenziale e pertanto non può costituire abitazione.

Il BENE 7 non risulta occupato da terzi ed è nella disponibilità della [REDACTED]

BENE 8 - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 20 – categoria F/3 – Piano T

Trattasi di immobile a destinazione diversa da quella residenziale e pertanto non può costituire abitazione.

Il BENE 8 non risulta occupato da terzi ed è nella disponibilità della [REDACTED]

BENE 9 - Foglio 8 – particelle 1886 (subalterno 21) – 1887 (subalterno 62) – categoria C/1 – Piano T

Trattasi di immobile a destinazione diversa da quella residenziale e pertanto non può costituire abitazione.

Il BENE 9 non risulta occupato da terzi ed è detenuto dalla [REDACTED] in liquidazione.

BENE 10 - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 22 – categoria F/3 – Piano 1

Trattasi di immobile a destinazione diversa da quella residenziale e pertanto non può costituire abitazione.

Il BENE 9 non risulta occupato da terzi ed è nella disponibilità della [REDACTED]

BENE 11 - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 45 – categoria F/1 – Piano S1

Trattasi di area urbana e pertanto non può costituire abitazione.

Il BENE 11 è nella disponibilità della [REDACTED] e dei comproprietari.

BENE 12 - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 46 – categoria F/1 – Piano S1

Trattasi di area urbana e pertanto non può costituire abitazione.

Il BENE 12 non risulta occupato da terzi ed è nella disponibilità della [REDACTED]

BENE 13 - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 51 – categoria F/1 – Piano T

Trattasi di area urbana e pertanto non può costituire abitazione.

Il BENE 13 è nella disponibilità della [REDACTED] e dei comproprietari.

In data 30/10/2025 è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territorio di Catanzaro, istanza (acquisita in data 03/11/2025 al protocollo dell'agenzia n.126872) di verifica dell'esistenza di contratti di locazione relativa ai BENI 1-2-3-4.

Con nota protocollo n.148782 del 23/12/2015, l'Agenzia ha riscontrato la richiesta indicando la presenza del contratto relativo al BENE 1 di cui si è già detto.

In data 12/02/2026 è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territorio di Catanzaro, istanza (acquisita in data 13/02/2026 al protocollo dell'agenzia n.17009) di verifica dell'esistenza di contratti di locazione relativa ai beni di cui alle particelle 1886 e 1887.

Con nota protocollo n.19711 del 20/02/2026, l'Agenzia ha riscontrato la richiesta indicando l'assenza di contratti di locazione.

6. Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati

“Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati”.

Occorre valutare preliminarmente oltre che l'attuale destinazione dei beni, la loro comoda divisibilità; circostanze queste che incidono sulla formazione di lotti e sulla loro stima.

Il significato di “comoda divisibilità”, postula sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. Con riferimento alla descrizione dei beni effettuati in precedenza, ed in modo particolare alla loro conformazione e destinazione d'uso è possibile costituire lotti separati.

Si opterà pertanto per la formazione dei seguenti lotti di vendita.

✚ **LOTTO DI VENDITA 1** costituito dai seguenti beni:

✚ **BENE 1 – NEGOZIO** - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 1 – categoria C/1 – Piano T-S1

✚ **BENE 2 – NEGOZIO** - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 2 – categoria C/1 - Piano S1

✚ **LOTTO DI VENDITA 2** costituito dai seguenti beni:

✚ **BENE 3 – GARAGE** - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 3 – categoria C/6 – Piano S1

✚ **LOTTO DI VENDITA 3** costituito dai seguenti beni:

✚ **BENE 4 – LASTRIOCO SOLARE** - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 6 – categoria F/5 - Piano 1

✚ **LOTTO DI VENDITA 4** costituito dai seguenti beni:

✚ **BENE 5 – IN CORSO DI COSTRUZIONE** - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 1 – categoria F/3 – Piano S1

✚ **BENE 6 – IN CORSO DI COSTRUZIONE** - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 2 – categoria F/3 – Piano S1

✚ **LOTTO DI VENDITA 5** costituito dai seguenti beni:

✚ **BENE 7 – MAGAZZINO** - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 18 – categoria C/2 – Piano S1

✚ **LOTTO DI VENDITA 6** costituito dai seguenti beni:

✚ **BENE 8 – IN CORSO DI COSTRUZIONE** - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 20 – categoria F/3 – Piano T

✚ **LOTTO DI VENDITA 7** costituito dai seguenti beni:

✚ **BENE 9 – NEGOZIO** - Foglio 8 – particelle 1886 (subalterno 21) – 1887 (subalterno 62) – categoria C/1 – Piano T

✚ **LOTTO DI VENDITA 8** costituito dai seguenti beni:

✚ **BENE 10 – IN CORSO DI COSTRUZIONE** - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 22 – categoria F/3 – Piano 1

✚ **LOTTO DI VENDITA 9** costituito dai seguenti beni:

✚ **BENE 11 – AREA URBANA** - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 45 – categoria F/1 – Piano S1

✚ **LOTTO DI VENDITA 10** costituito dai seguenti beni:

✚ **BENE 12 – AREA URBANA** - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 46 – categoria F/1 – Piano S1

✚ **LOTTO DI VENDITA 11** costituito dai seguenti beni:

✚ **BENE 13 – AREA URBANA** - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 51 – categoria F/1 – Piano T

7. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione

“In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli”.

Come indicato al *paragrafo 4*, i seguenti beni risultano in piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED]

- ✚ **BENE 1 – NEGOZIO** - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 1 – categoria C/1 – Piano T-S1
- ✚ **BENE 2 – NEGOZIO** - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 2 – categoria C/1 - Piano S1
- ✚ **BENE 3 – GARAGE** - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 3 – categoria C/6 – Piano S1
- ✚ **BENE 4 – LASTRIOCO SOLARE** - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 6 – categoria F/5 - Piano 1
- ✚ **BENE 5 – IN CORSO DI COSTRUZIONE** - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 1 – categoria F/3 – Piano S1
- ✚ **BENE 6 – IN CORSO DI COSTRUZIONE** - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 2 – categoria F/3 – Piano S1
- ✚ **BENE 7 – MAGAZZINO** - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 18 – categoria C/2 – Piano S1
- ✚ **BENE 8 – IN CORSO DI COSTRUZIONE** - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 20 – categoria F/3 – Piano T
- ✚ **BENE 9 – NEGOZIO** - Foglio 8 – particelle 1886 (subalterno 21) – 1887 (subalterno 62) – categoria C/1 – Piano T
- ✚ **BENE 10 – IN CORSO DI COSTRUZIONE** - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 22 – categoria F/3 – Piano 1
- ✚ **BENE 12 – AREA URBANA** - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 46 – categoria F/1 – Piano S1

Non essendo presente comproprietà con soggetti differenti dalla [REDACTED] per BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-12, non è necessaria la divisione in natura dei singoli beni, né la predisposizione di un progetto di massima.

Come indicato al *paragrafo 4*, i seguenti beni:

- ✚ **BENE 11 – AREA URBANA** - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 45 – categoria F/1 – Piano S1
- ✚ **BENE 13 – AREA URBANA** - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 51 – categoria F/1 – Piano T

risultano di proprietà della [REDACTED] (proprietà per 20/138) e sono presenti comproprietari aventi differenti percentuali di proprietà.

Stante la conformazione dei suddetti beni non è possibile effettuarne un frazionamento e dunque procedere alla divisione in natura degli stessi, ma occorre predisporre un progetto di massima con conguagli in denaro.

- **Progetto di divisione** – Vendita del bene e corresponsione di 118/138 del valore della proprietà ai comproprietari.

Essendo presente comproprietà con soggetti differenti dalla [REDACTED] per i BENI 11-13 e non essendo possibile la divisione in natura degli stessi, è necessaria la predisposizione del seguente progetto di massima:

- ✚ vendita del bene e corresponsione di 118/138 del valore della proprietà ai comproprietari.

8. Risposta al 7° punto del quesito riguardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente

“L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.

BENE 1 – NEGOZIO - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 1 – categoria C/1 – Piano T-S1

BENE 2 – NEGOZIO - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 2 – categoria C/1 - Piano S1

BENE 3 – GARAGE - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 3 – categoria C/6 – Piano S1

Non sono presenti vincoli urbanistici

Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria

Non sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico

Non è presente regime condominiale

Formalità

Si riepilogano integralmente le formalità a carico dei suddetti beni, come da ispezione ipotecaria effettuata il 28/02/2026.

1. TRASCRIZIONE del 12/09/2025 - Registro Particolare 10704 Registro Generale 13343
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 3041 del 21/08/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

BENE 4 – LASTRIOCO SOLARE - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 6 – categoria F/5 - Piano 1**Non sono presenti vincoli urbanistici****Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria****Non sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico****Non è presente regime condominiale****Formalità**

Si riepilogano integralmente le formalità a carico del suddetto bene, come da ispezione ipotecaria effettuata il 29/04/2026.

1. ISCRIZIONE del 23/11/2004 - Registro Particolare 6642 Registro Generale 26036
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51228/14075 del 19/11/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 1327 del 25/10/2024
2. ISCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 1306 Registro Generale 14640
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1196/9414 del 15/12/2014
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 984 del 12/08/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 988 del 12/08/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 12/04/2016 - Registro Particolare 3681 Registro Generale 4695
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85363/32623 del 07/04/2016
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. ISCRIZIONE del 27/12/2016 - Registro Particolare 2044 Registro Generale 17094
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2280/9416 del 23/12/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2316 del 19/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. TRASCRIZIONE del 20/02/2017 - Registro Particolare 1650 Registro Generale 2127
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 100053/3017 del 13/02/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 720 del 11/05/2017 (CANCELLAZIONE)
6. ISCRIZIONE del 25/10/2024 - Registro Particolare 1327 Registro Generale 15674
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51228/14075 del 19/11/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6642 del 2004

BENE 5 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 1 – categoria F/3 – Piano S1

BENE 6 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 2 – categoria F/3 – Piano S1

Non sono presenti vincoli urbanistici

Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria

Non sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico

Non è presente regime condominiale

Formalità

Si riepilogano integralmente le formalità a carico dei suddetti beni, come da ispezione ipotecaria effettuata il 28/02/2026.

1. TRASCRIZIONE del 01/07/2009 - Registro Particolare 6251 Registro Generale 9426
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 72112/23340 del 26/06/2009
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 1306 Registro Generale 14640
Pubblico ufficiale [REDACTED]. Repertorio 1196/9414 del 15/12/2014
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 984 del 12/08/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 988 del 12/08/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 12/04/2016 - Registro Particolare 3681 Registro Generale 4695
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85363/32623 del 07/04/2016
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

83

BENE 7 – MAGAZZINO - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 18 – categoria C/2 – Piano S1

BENE 8 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 20 – categoria F/3 – Piano T

Non sono presenti vincoli urbanistici

Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria

Non sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico

Non è presente regime condominiale

Formalità

Si riepilogano integralmente le formalità a carico dei suddetti beni, come da ispezione ipotecaria effettuata il 28/02/2026.

1. TRASCRIZIONE del 12/04/2016 - Registro Particolare 3681 Registro Generale 4695
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85363/32623 del 07/04/2016
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



BENE 9 – NEGOZIO - Foglio 8 – particelle 1886 (subalterno 21) – 1887 (subalterno 62) – categoria C/1 – Piano T

Non sono presenti vincoli urbanistici

Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria

Non sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico

Non è presente regime condominiale

Formalità

Si riepilogano integralmente le formalità a carico dei suddetti beni, come da ispezione ipotecaria effettuata il 28/02/2026.

1. TRASCRIZIONE del 12/04/2016 - Registro Particolare 3681 Registro Generale 4695
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85363/32623 del 07/04/2016
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 27/12/2016 - Registro Particolare 2045 Registro Generale 17095
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2279/9416 del 23/12/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 985 del 12/08/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 989 del 12/08/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 943 del 29/07/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)Presenza graffati

84

BENE 10 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 22 – categoria F/3 – Piano 1

Non sono presenti vincoli urbanistici

Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria

Non sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico

Non è presente regime condominiale

Non sono presenti formalità

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAN SOSTENE (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 8 - Particella 1886 - Subalterno 22

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 28/04/2026

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

BENE 11 – AREA URBANA - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 45 – categoria F/1 – Piano S1

Non sono presenti vincoli urbanistici

Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria

Non sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico

Non è presente regime condominiale

Formalità

Si riepilogano integralmente le formalità a carico del suddetto bene, come da ispezione ipotecaria effettuata il 28/02/2026.

1. TRASCRIZIONE del 05/01/2012 - Registro Particolare 146 Registro Generale 177
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78752/27870 del 23/12/2011
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 04/07/2012 - Registro Particolare 7314 Registro Generale 8994
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 79705/28510 del 05/06/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 12/04/2016 - Registro Particolare 3681 Registro Generale 4695
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85363/32623 del 07/04/2016
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE del 03/01/2025 - Registro Particolare 65 Registro Generale 73
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 100659/43609 del 19/12/2024
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

85

BENE 12 – AREA URBANA - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 46 – categoria F/1 – Piano S1

Non sono presenti vincoli urbanistici

Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria

Non sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico

Non è presente regime condominiale

Formalità

Si riepilogano integralmente le formalità a carico del suddetto bene, come da ispezione ipotecaria effettuata il 28/02/2026.

1. TRASCRIZIONE del 05/01/2012 - Registro Particolare 146 Registro Generale 177
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78752/27870 del 23/12/2011
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 12/04/2016 - Registro Particolare 3681 Registro Generale 4695
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85363/32623 del 07/04/2016
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

BENE 13 – AREA URBANA - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 51 – categoria F/1 – Piano T

Non sono presenti vincoli urbanistici

Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria

Non sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico

Non è presente regime condominiale

Formalità

Si riepilogano integralmente le formalità a carico del suddetto bene, come da ispezione ipotecaria effettuata il 28/02/2026.

1. TRASCRIZIONE del 05/01/2012 - Registro Particolare 146 Registro Generale 177
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78752/27870 del 23/12/2011
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 12/04/2016 - Registro Particolare 3681 Registro Generale 4695
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85363/32623 del 07/04/2016
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 03/01/2025 - Registro Particolare 65 Registro Generale 73
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 100659/43609 del 19/12/2024
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico

“La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”.

BENE 1 – NEGOZIO - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 1 – categoria C/1 – Piano T-S1

BENE 2 – NEGOZIO - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 2 – categoria C/1 - Piano S1

BENE 3 – GARAGE - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 3 – categoria C/6 – Piano S1

BENE 4 – LASTRIOCO SOLARE - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 6 – categoria F/5 - Piano 1

Come risultante dall'attestazione protocollo n.2788 del 28/05/2026 rilasciata dal Comune di San Sostene ad integrazione del Certificato di Destinazione Urbanistica n.5644 del 12/11/2025 la particella 1710 contenente i suddetti beni non è gravata da usi civici.

È possibile affermare che alla luce della documentazione esaminata, allo stato, i BENI 51-2-3-4 non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi.

Il diritto della [REDACTED] sui beni è di proprietà.

BENE 5 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 1 – categoria F/3 – Piano S1

BENE 6 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 2 – categoria F/3 – Piano S1

BENE 7 – MAGAZZINO - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 18 – categoria C/2 – Piano S1

BENE 8 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 20 – categoria F/3 – Piano T

BENE 9 – NEGOZIO - Foglio 8 – particelle 1886 (subalterno 21) – 1887 (subalterno 62) – categoria C/1 – Piano T

BENE 10 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 22 – categoria F/3 – Piano 1

BENE 11 – AREA URBANA - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 45 – categoria F/1 – Piano S1

BENE 12 – AREA URBANA - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 46 – categoria F/1 – Piano S1

BENE 13 – AREA URBANA - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 51 – categoria F/1 – Piano T

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.1524 rilasciato dal Comune di San Sostene il 20/03/2026 le particelle 1886 e 1887 contenenti i suddetti beni non sono gravate da usi civici.

È possibile affermare che alla luce della documentazione esaminata, allo stato, i BENI 5-6-7-8-9-10-11-12-13 non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi.

Il diritto della [REDACTED] sui beni è di proprietà.

10. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

“La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente”.

Come già riferito, il compendio in oggetto è sito nel comune di San Sostene (CZ), risulta eterogeneo in termini di destinazioni catastali (ovvero urbanistiche) e risulta dislocato in più fabbricati e nel medesimo foglio di mappa catastale

La valutazione della regolarità edilizia e urbanistica dei beni viene dunque effettuata con riferimento a ciascun fabbricato per come dettagliato nei paragrafi che seguono.

10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni dei beni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.5644 rilasciato dal Comune di San Sostene il 12/11/2025 (*Allegato 2*) risulta che i fondi terreni su cui insiste il fabbricato riportato in catasto alla particella 1710 (ex part. 45), del foglio n. 8, sono riportati nel Piano Regolatore Generale con le sotto indicate destinazioni d'uso:

- ❖ CT3: RESIDENZIALE TURISTICO-ARTIGIANALE -Superficie interessata al 89 %
- ❖ VR: VERDE DI RISPETTO STRADALE -Superficie interessata al 11 %

Dall'attestazione protocollo n.2788 del 28/05/2026 rilasciata dal Comune di San Sostene ad integrazione del suddetto certificato risulta altresì che sull'area interessata non esistono vincoli inibitori e vincoli tutori - D.Leg.vo 22 gennaio 2004 n.42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.

88

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.1524 rilasciato dal Comune di San Sostene il 20/03/2026 (*Allegato 2*) risulta che i fondi terreni su cui insistono i fabbricati riportati in catasto alle particelle 1886, 1887, (ex part. 45), del foglio n. 8, sono riportati nel Piano Regolatore Generale con le sotto indicate destinazioni d'uso:

- ❖ CT3: RESIDENZIALE TURISTICO-ARTIGIANALE -Superficie interessata al 100 %

Dal certificato risulta altresì che sull'area interessata non esistono vincoli inibitori e vincoli tutori - D.Leg.vo 22 gennaio 2004 n.42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.



10.2 Regolarità edilizia dei beni

Sulla scorta della documentazione acquisita mediante opportuno accesso agli atti presso il Comune di San Sostene, è stato possibile caratterizzare da un punto di vista urbanistico-edilizio il compendio in oggetto.

Si fa presente che lo scrivente riferisce dei titoli edilizi afferenti ai beni oggetto di stima, per come reperiti presso l'ufficio comunale, senza entrare nel merito dei contenuti e/o della loro legittimità.

Tutti i fabbricati rientrano nel Piano di Lottizzazione in località "Portonovo" della ditta [REDACTED], afferente al foglio 8 del comune di San Sostene con le particelle originarie 45 e 46 (cfr. lo stralcio di mappa di impianto riportato in **Figura 90**), aventi estensione complessiva pari a 9.520,00 mq.

La lottizzazione è stata regolarmente approvata dagli organi regionali preposti, con D.P.G.R. n.698 del 28/10/1997 e in seguito approvata dal Comune di San Sostene, come risulta dalla Convenzione Urbanistica, in data 29/09/2000 repertorio n.148.

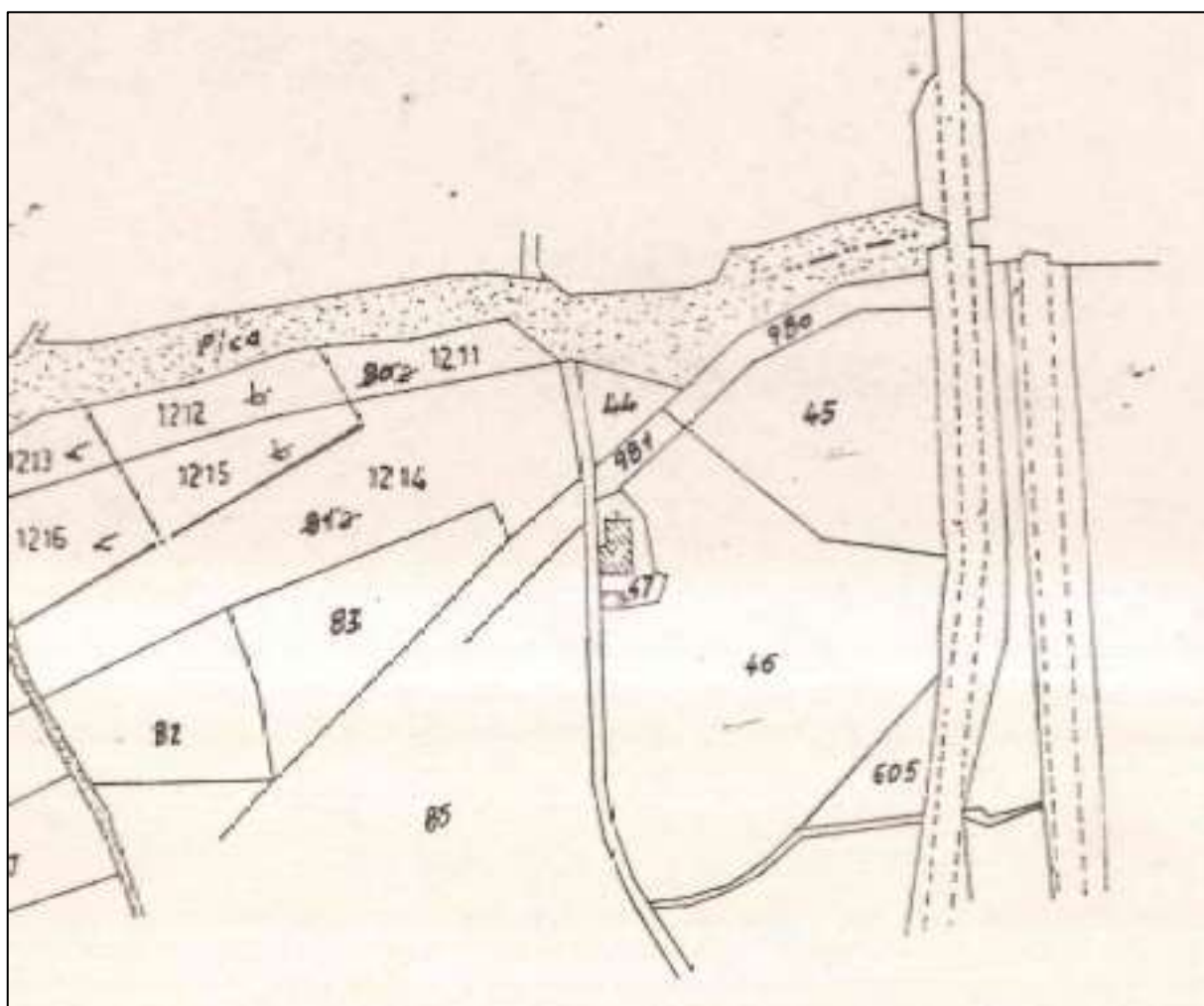


Figura 90 - Stralcio foglio di mappa di impianto n.8 del comune di San Sostene

In base alla convenzione, per l'esecuzione dei singoli fabbricati, ricadenti nei vari lotti (**Figura 91**), sono state rilasciate singole concessioni edilizie, di cui si dirà nei paragrafi che seguono.

Per la lottizzazione è presente il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione del 27/09/2003, a firma dell'Ing. [REDACTED].

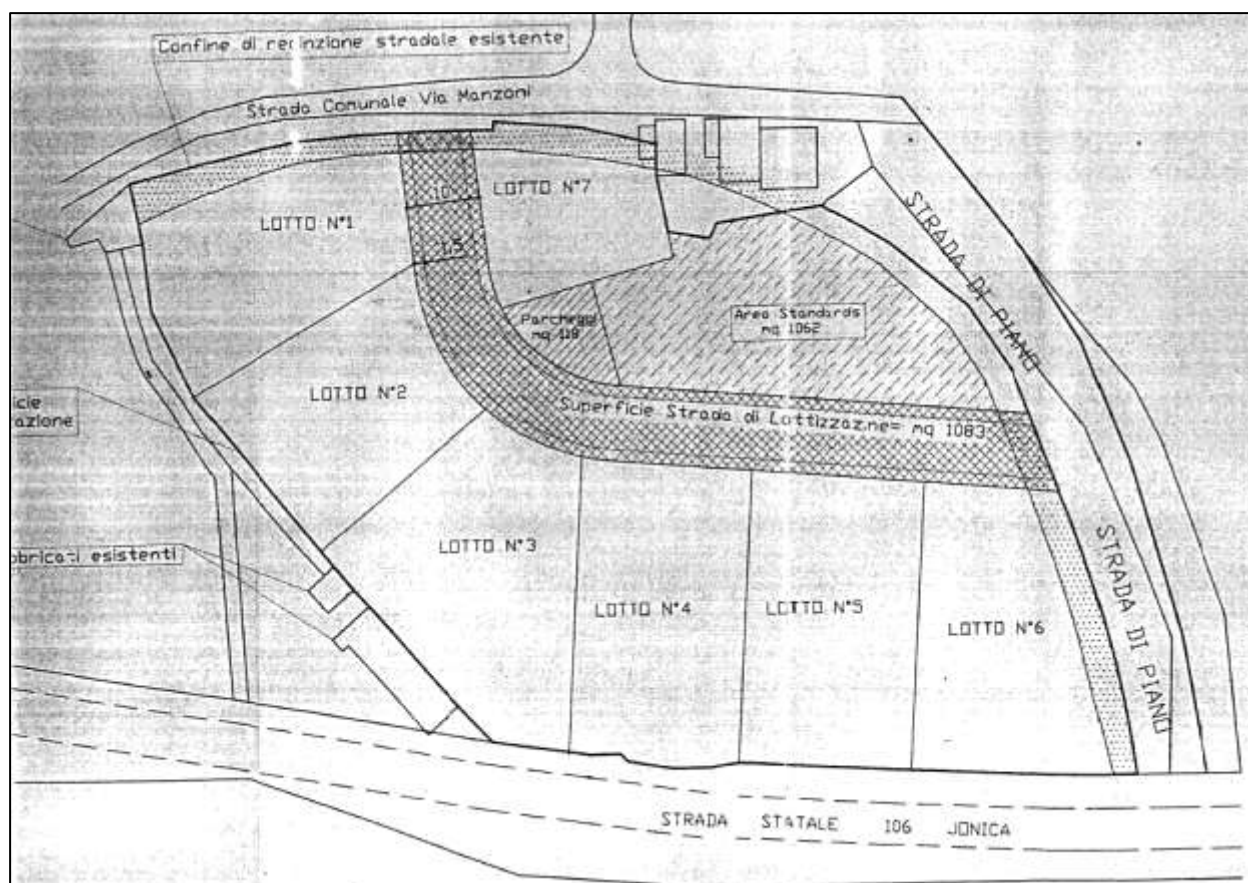


Figura 91 - Planimetria Piano di Lottizzazione - Individuazione lotti

10.2.1 Regolarità edilizia immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1710

La realizzazione del fabbricato (denominato fabbricato B in progetto) individuato dalla particella 1710, da adibire a sala espositiva infissi, è stata assentita con Concessione Edilizia n.26 del 18/10/2003; tale pratica non è stata reperita presso l'ufficio comunale (cfr. l'attestazione protocollo n.2788 del 28/05/2026 rilasciata dal Comune di San Sostene).

Dagli atti risulta altresì che in corso d'opera si è proceduto alla variante del progetto originario, assentita con Permesso di Costruire n.25 del 20/11/2004.

Nel suddetto titolo viene precisato che *“i lavori dovranno essere iniziati entro un massimo di dodici mesi dalla data del rilascio della presente concessione, pena la decadenza della concessione stessa ed il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a massimo trentasei mesi dal rilascio della presente concessione”*.

L'intervento proposto intendeva procedere esclusivamente alla variante del piano sottotetto da realizzare secondo la direttiva della delibera del consiglio comunale n.18 del 03/10/2003 che riguardava l'interpretazione delle N.T.A. del P.R.G. in riferimento alla definizione dei tetti³.

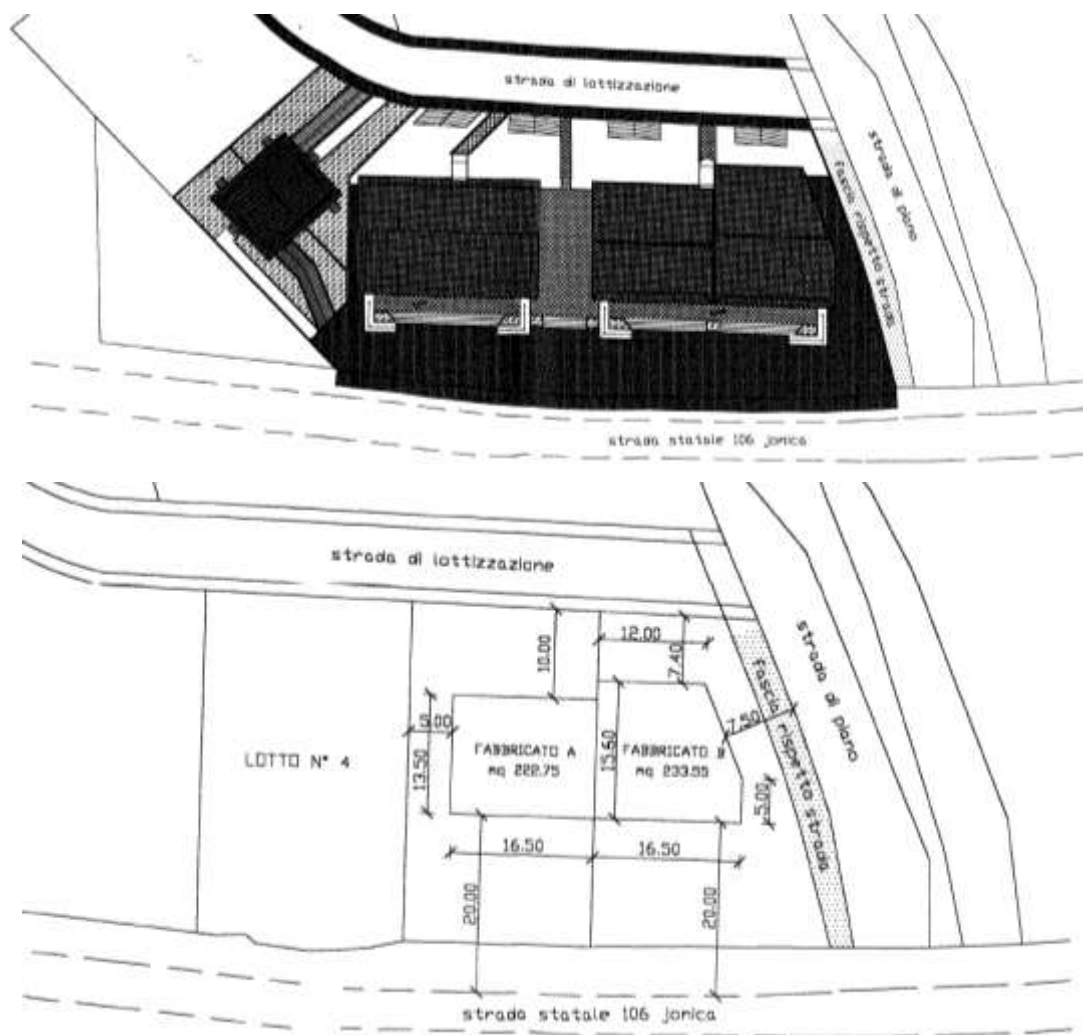


Figura 92 – Stralcio TAVOLA 3 di cui al Permesso di Costruire n.25 del 20/11/2004 – Planimetria generale

³ “Sugli edifici a non più di due piani utili fuori terra è consentita la realizzazione di sottotetti praticabili con linea di gronda a non più di metri 2,20 dal piano di calpestio, con pendenza massima del 45% e con altezza media non superiore a metri 2,50. Il tutto nel rispetto dell'altezza massima alla gronda fissata dal P.R.G. vigente per ciascuna zona territoriale”.

Come appurato in sede di sopralluogo, i lavori non risultano ultimati, con particolare riferimento alla realizzazione del piano primo (destinazione d'uso magazzino) e pertanto alla luce della tempistica indicata nel Permesso di Costruire n.25 del 20/11/2004, quest'ultimo è da ritenersi decaduto. Per le opere restanti occorre, dunque, la presentazione di nuovo titolo edilizio.

Il succitato permesso di costruire consente tuttavia di appurare quali fossero le previsioni progettuali dell'intero fabbricato, nonché la potenzialità edificatoria del suo lastrico solare.

Di seguito si riportano gli stralci degli elaborati progettuali.

Risulta altresì la presenza di una SCIA protocollo n.4204 del 10/10/2019 presentata dalla [REDACTED] avente ad oggetto *"frazionamento e fusione dell'immobile identificato catastalmente al foglio di mappa n.8 particella 1710 subalterni 1-2 e completamento del fabbricato che risulta allo stato rustico identificato con la particella n.1886 siti nel comune di San Sostene in via Nazionale"*.

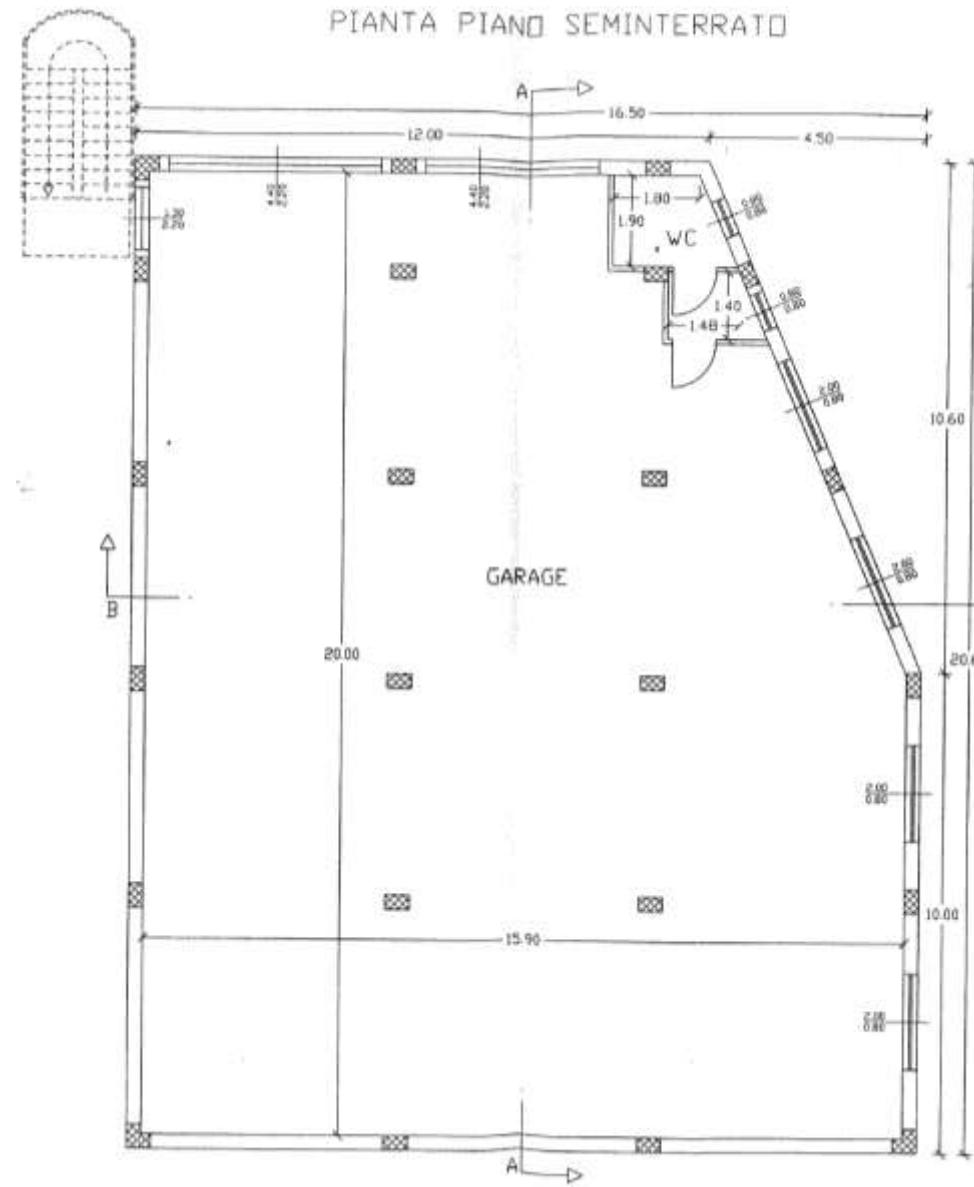
I suddetti lavori non sono stati completati ed il titolo edilizio è all'attualità da ritenersi decaduto. Di tale titolo edilizio non sono stati reperiti gli elaborati progettuali e pertanto non è possibile effettuare la verifica della presenza di eventuali difformità dagli elaborati progettuali.

Per le unità immobiliari ubicate nel fabbricato censito al foglio 8 del comune di San Sostene, particella 1710, subalterni 1-2-3 (i.e. BENE 1, BENE 2, BENE 3) non sono stati rilasciati dal Comune di San Sostene i certificati di agibilità (cfr. l'attestazione protocollo n.2788 del 28/05/2026 rilasciata dal Comune di San Sostene).

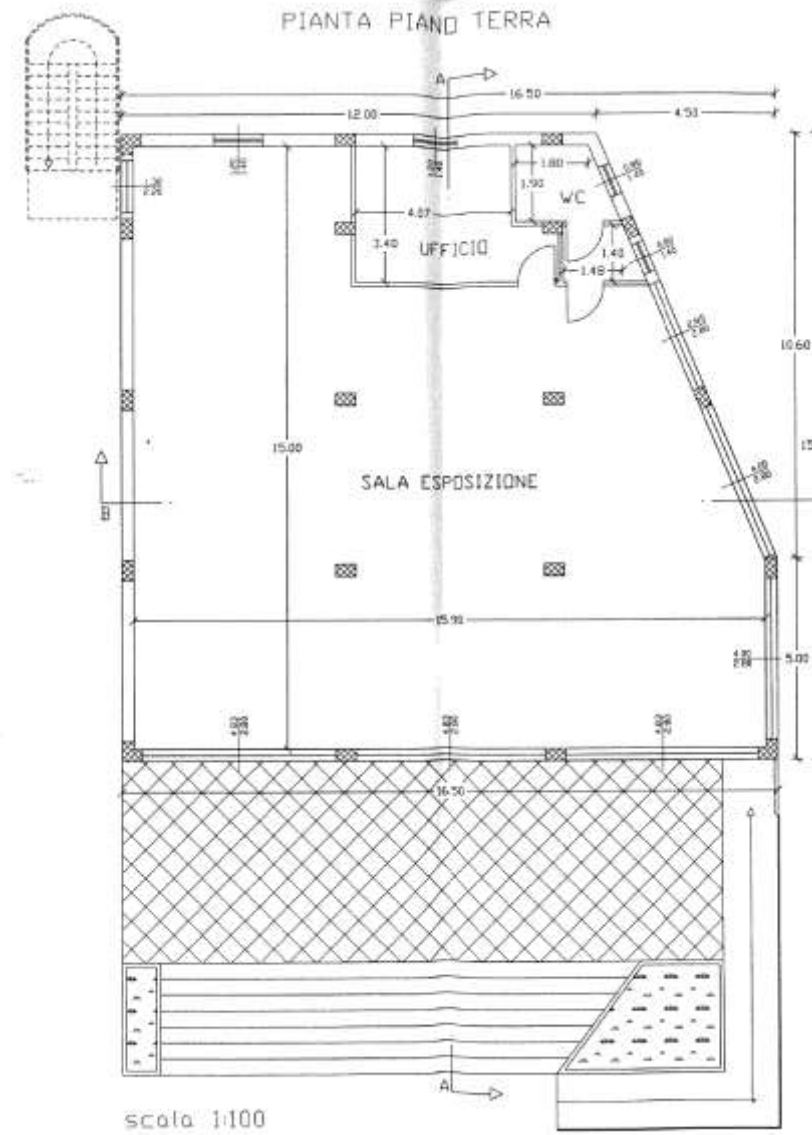
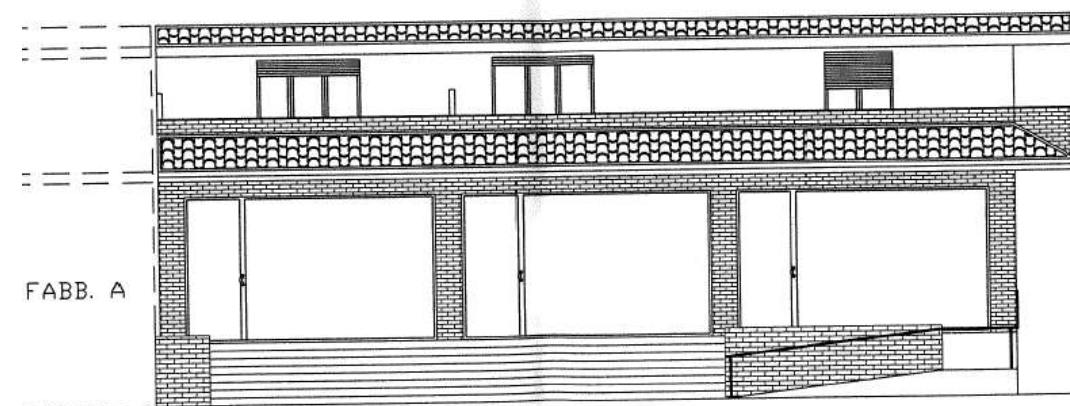
L'unità immobiliare ubicata nel fabbricato censito al foglio 8 del comune di San Sostene, particella 1710, subalterno 6 (i.e. BENE 4), costituisce lastrico solare.

Dal raffronto tra gli elaborati catastali (ove presenti) ed il rilievo effettuato in sede di sopralluogo è possibile appurare che per le unità immobiliari ubicate nel fabbricato censito al foglio 8 del comune di San Sostene, particella 1710, subalterni 1-2-3 (i.e. BENE 1, BENE 2, BENE 3) non sono rilevabili difformità rispetto alle planimetrie catastali.



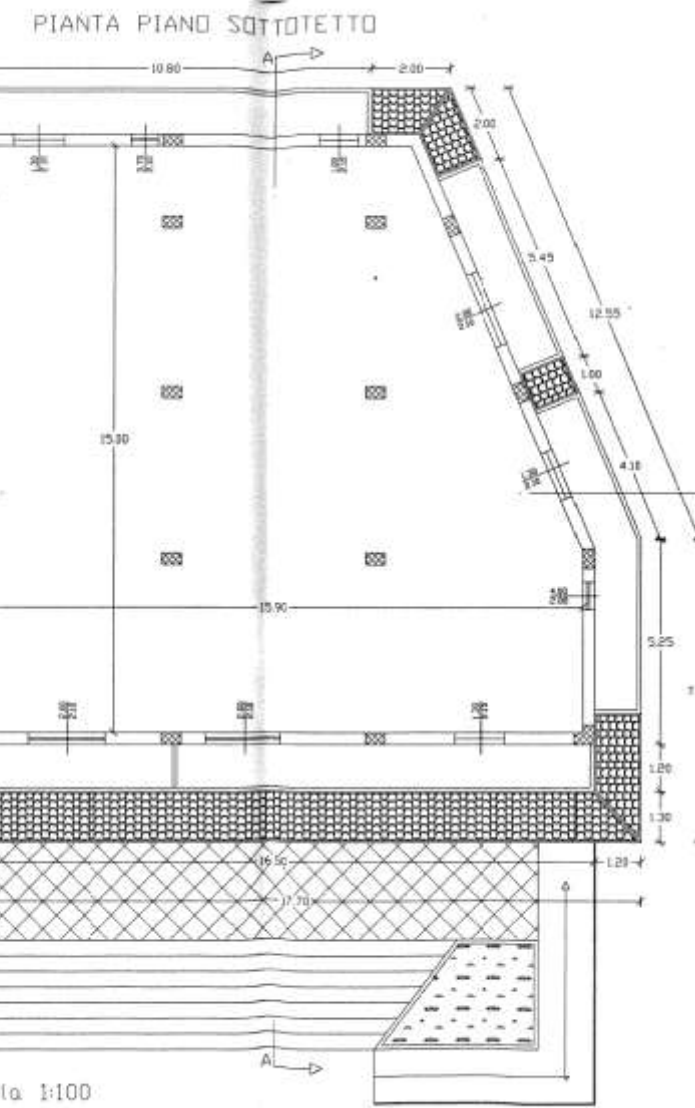
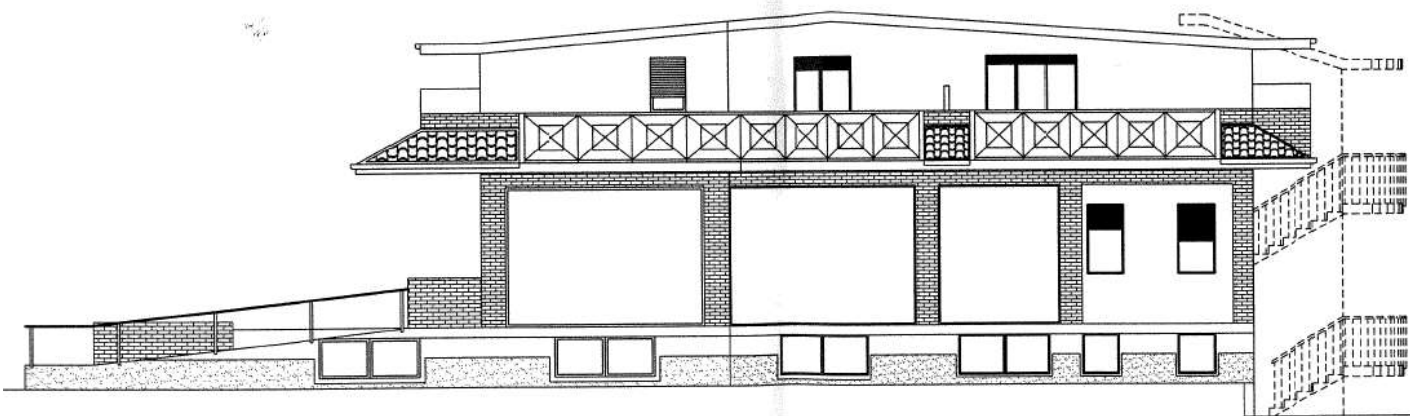


PROSPETTO EST

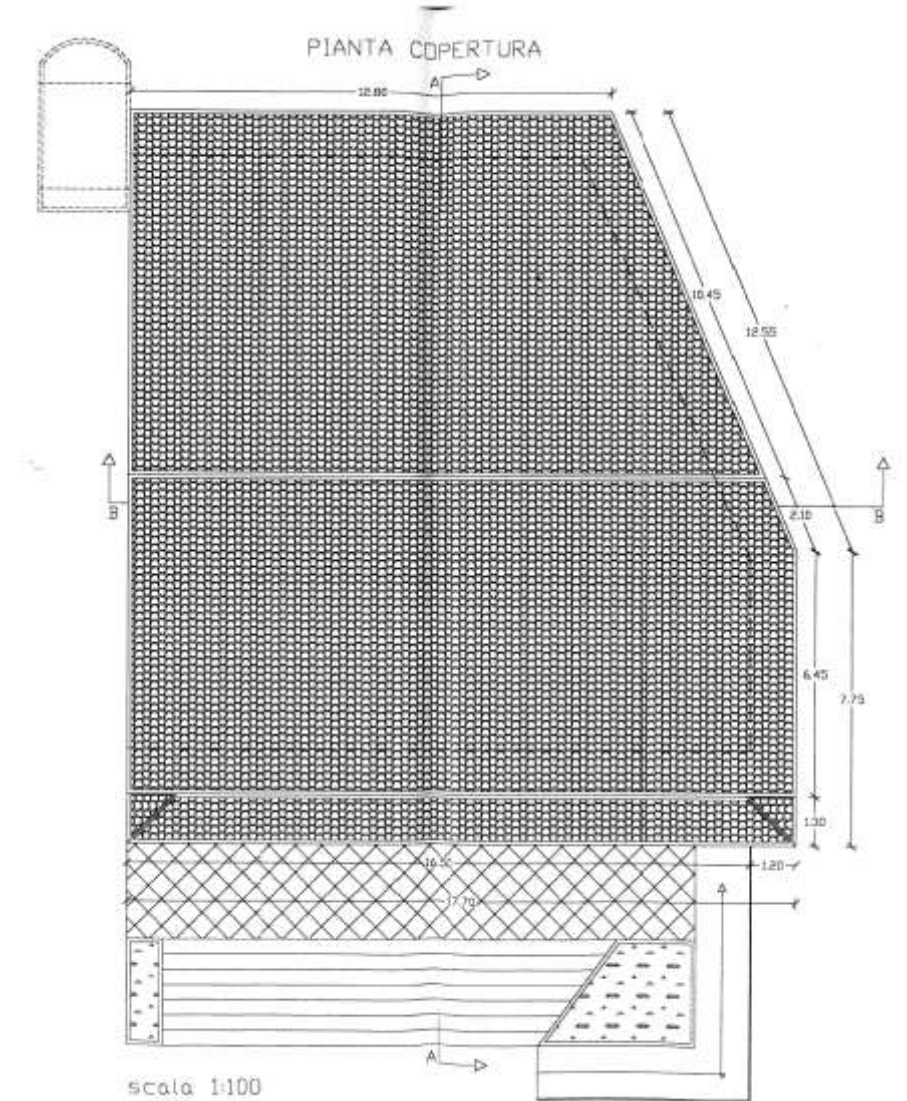


scala 1:100

PROSPETTO NORD



scala 1:100



scala 1:100

PROSPETTO OVEST

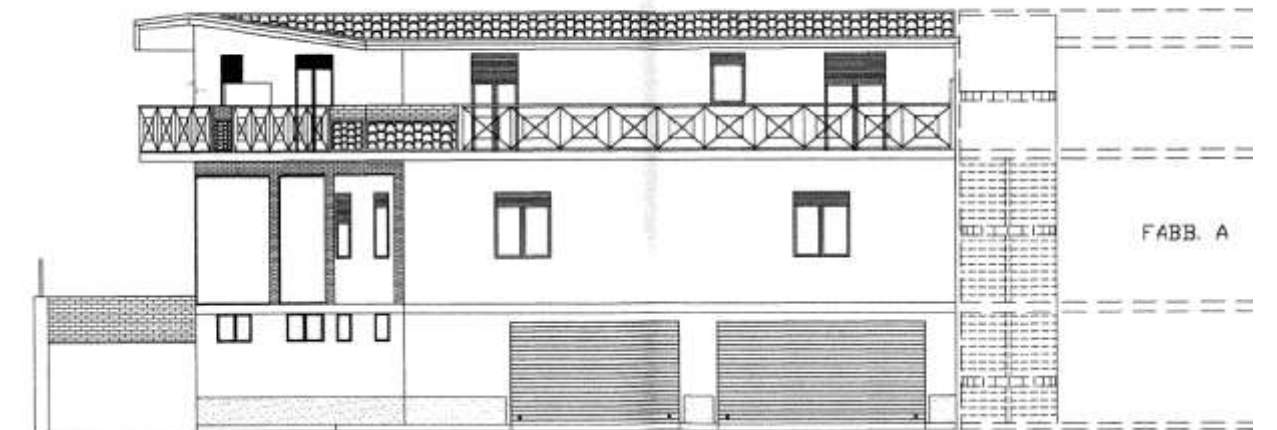


Figura 93 - Stralcio TAVOLA 3 di cui al Permesso di Costruire n.25 del 20/11/2004 – Pianta e prospetti

10.2.2 Regolarità edilizia immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1886

La realizzazione del fabbricato (denominato fabbricato A in progetto) individuato dalla particella 1886, da adibire a sala espositiva infissi, è stata assentita con **Concessione Edilizia n.25 del 03/09/2004**; tale pratica non è stata reperita presso l'ufficio comunale (cfr. l'attestazione protocollo n.2788 del 28/05/2026 rilasciata dal Comune di San Sostene).

Dagli atti risulta altresì che in corso d'opera si è proceduto alla variante del progetto originario, assentita con **Permesso di Costruire n.26/2004 del 20/11/2004**.

L'intervento proposto intendeva procedere esclusivamente alla variante del piano sottotetto da realizzare secondo la direttiva della delibera del consiglio comunale n.18 del 03/10/2003 che riguardava l'interpretazione delle N.T.A. del P.R.G. in riferimento alla definizione dei tetti. I lavori sono stati parzialmente realizzati e l'unità immobiliare si presenta allo stato di rustico.

Risulta la presenza della **SCIA protocollo n.1592 del 05/04/2012** presentata dalla [REDACTED] per la "realizzazione di una copertura in legno lamellare ed una scala esterna" attualmente presenti.

Risulta la presenza della **SCIA protocollo n.4859 del 23/11/2012** presentata dalla [REDACTED] per l'ultimazione del fabbricato.

Risulta il Collaudo Statico del fabbricato depositato presso il competente ufficio regionale al protocollo n.86571 del 25/03/2015.

È presente la **CILA protocollo n.2234 del 29/06/2015** presentata dalla [REDACTED] per la "realizzazione di un bar caffetteria che comprende un locale banco bar, i locali servizi igienici per il pubblico distinti per sesso e per portatori di handicap, il locale servizi igienici riservato agli addetti e il locale cucina al servizio del banco bar. Il locale sala di somministrazione, a completamento del bar caffetteria, previsto nello spazio adiacente al locale banco bar, è individuato graficamente negli elaborati di progetto come 'fabbricato C', ed è in attesa di rilascio di collaudo statico, già depositato presso il competente ufficio regionale. In attesa quindi di definire a breve le necessarie pratiche amministrative, si è richiesto e ottenuto il parere igienico sanitario favorevole per il progetto che prevede il bar caffetteria - piccola ristorazione denominato [REDACTED], completo di una sala somministrazione".

È presente il **Certificato di Agibilità protocollo n.2847 del 13/07/2015** relativo al subalterno 17 attualmente inglobato nel più ampio subalterno 21.

È presente la **CILA protocollo n.4389 del 03/12/2015** presentata dalla [REDACTED] per la realizzazione di "ampliamento di un locale commerciale attraverso l'accorpamento di locali commerciali esistenti e individuati in fabbricati adiacenti al sub 17"; la conformazione assentita con tale titolo è quella riscontrabile all'attualità

È presente il **Certificato di Agibilità protocollo n.4596 del 22/12/2015** relativo al subalterno 21.

Per l'unità immobiliare ubicata nel fabbricato censito al foglio 8 del comune di San Sostene, particella 1886, subalterno 18 (i.e. BENE 7) non è stato rilasciato dal Comune di San Sostene il certificato di agibilità (cfr. l'attestazione protocollo n.2788 del 28/05/2026 rilasciata dal Comune di San Sostene).

Per l'unità immobiliare ubicata nel fabbricato censito al foglio 8 del comune di San Sostene, particelle 1886-subalterno 21 e 1887-subalterno 62 (i.e. BENE 9) è stato rilasciato dal Comune di San Sostene il Certificato di Agibilità protocollo n.4596 del 22/12/2015.

Le unità immobiliari ubicate nel fabbricato censite al foglio 8 del comune di San Sostene, particella 1886, subalterni 1-2-20 (i.e. BENE 5, BENE 6, BENE 20), risultano in corso di costruzione.

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali ed il rilievo effettuato in sede di sopralluogo è possibile appurare che per le unità immobiliari ubicate nel fabbricato censito al foglio 8 del comune di San Sostene, particella 1886-subalterno 21 e 1887-subalterno 62 (i.e. BENE 9) non sono rilevabili difformità rispetto alle previsioni progettuali.

Per le unità immobiliari ubicate nel fabbricato censito al foglio 8 del comune di San Sostene, particella 1886, subalterni 1-2-20 (i.e. BENE 5, BENE 6, BENE 20) non essendo state reperite le tavole progettuali del titolo originario, non è possibile effettuare la verifica della presenza di eventuali difformità dagli elaborati progettuali.

Dal raffronto tra gli elaborati catastali ed il rilievo effettuato in sede di sopralluogo è possibile appurare che per le unità immobiliari ubicate nel fabbricato censito al foglio 8 del comune di San Sostene, particella 1886-subalterno 21 e 1887-subalterno 62 (i.e. BENE 9) sono rilevabili difformità rispetto alle planimetrie catastali, inquadrabili come diversa distribuzione degli spazi interni.

Necessita dunque, per il BENE 9, opportuna pratica edilizia e catastale.

Costo pratica edilizia in sanatoria

- Costo competenze tecniche per pratica edilizia: € 2.500,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo sanzione: € 1.000,00 come da prassi consolidata; resta ferma la possibilità di una diversa determinazione del responsabile del procedimento
- Costo tributi comunali: € 100,00
- Costo sanatoria difformità edilizia immobile = 3.600,00 oltre IVA e cassa come per legge.

95

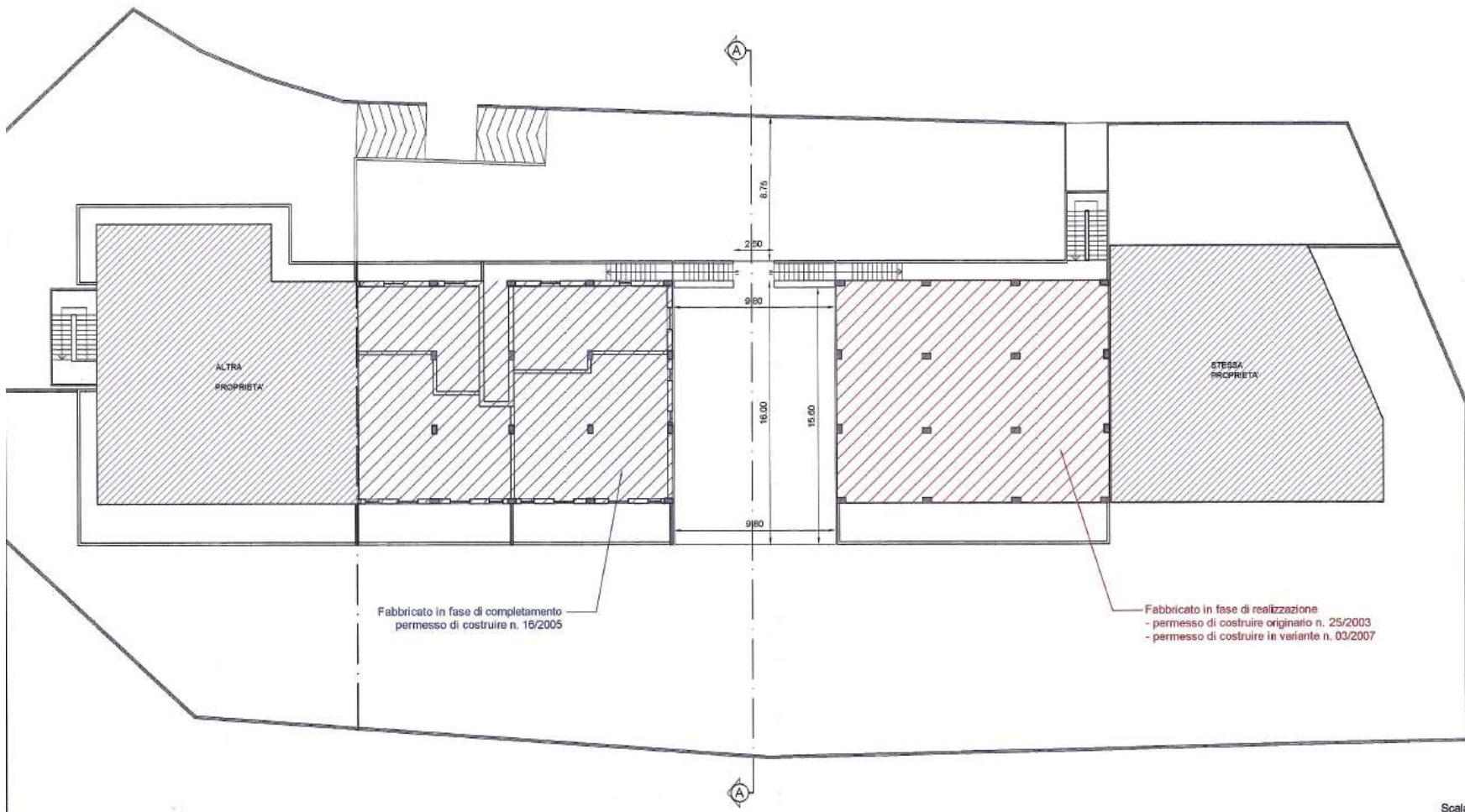
Costo pratica catastale

Aggiornamento planimetrie catastali per diversa distribuzione degli spazi interni.

- Costo competenze tecniche per pratica (aggiornamento DOCFA): € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo tributi: € 70,00
- Costo aggiornamento catastale = 1.070,00 oltre IVA e cassa come per legge.

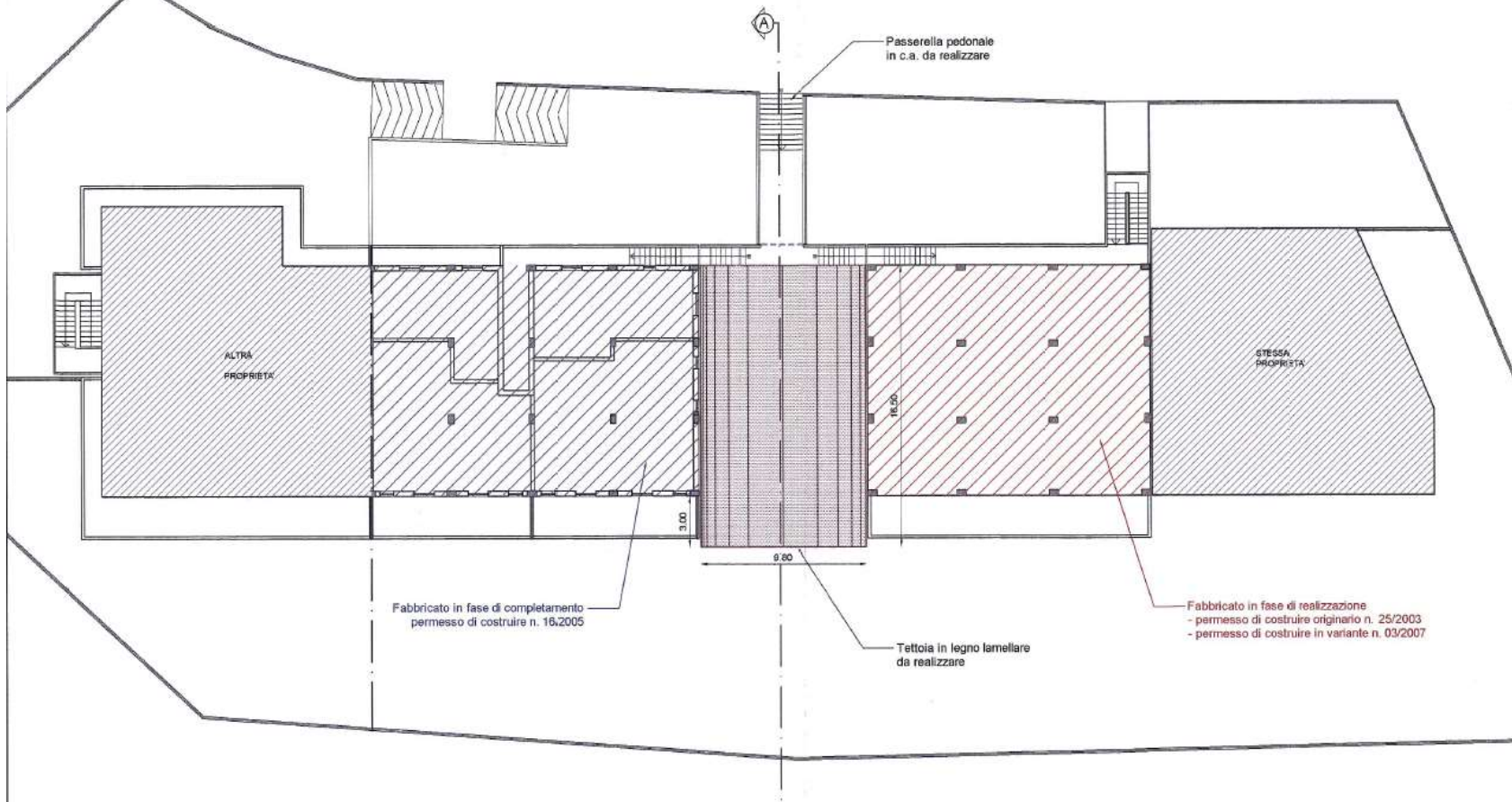


RILIEVO SITUAZIONE ATTUALE
Sezione orizzontale - Pianta piano primo

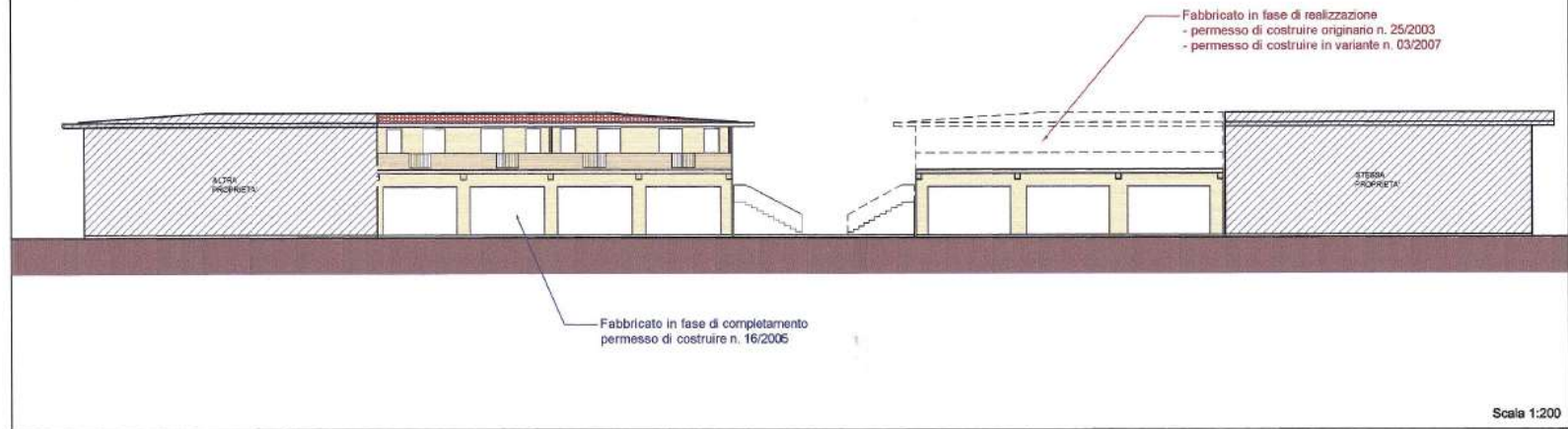


Scala 1

PREVISIONI DI PROGETTO
Sezione orizzontale - Pianta piano primo

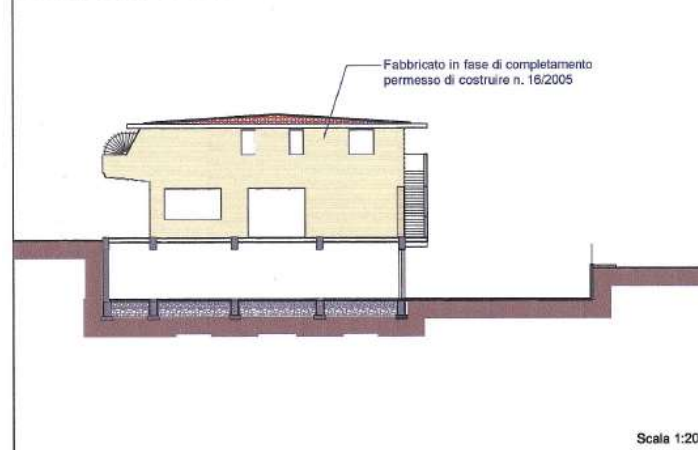


RILIEVO SITUAZIONE ATTUALE
Sezione verticale - Prospetto frontale



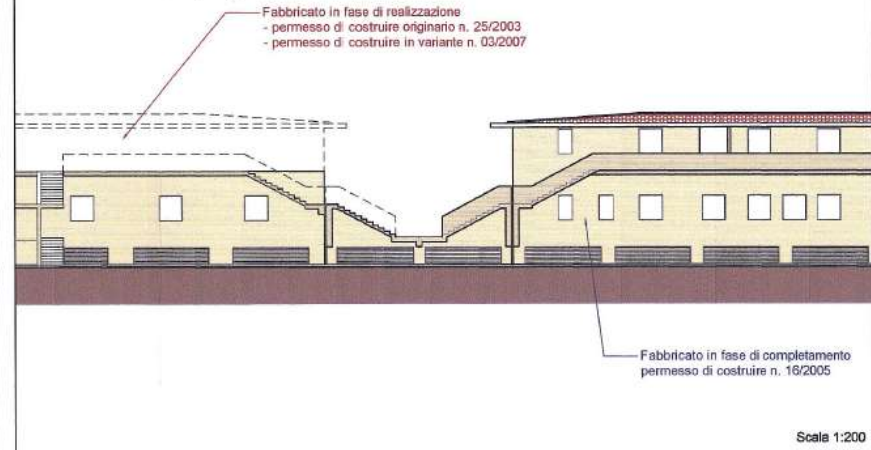
Scala 1:200

RILIEVO SITUAZIONE ATTUALE
Sezione verticale - Sezione A-A



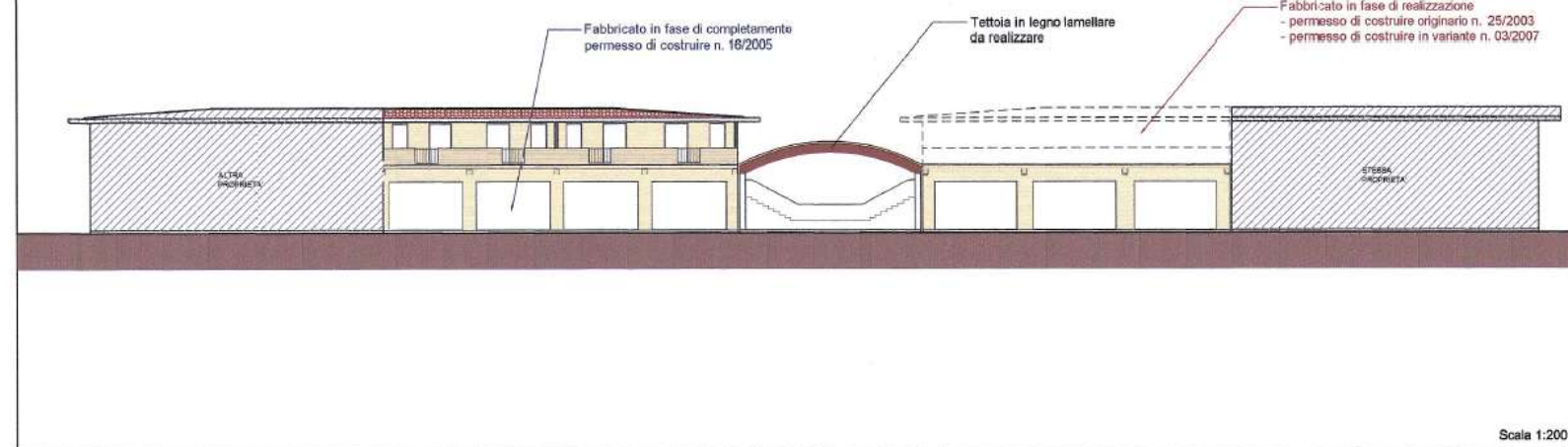
Scala 1:200

RILIEVO SITUAZIONE ATTUALE
Sezione verticale - Prospetto posteriore



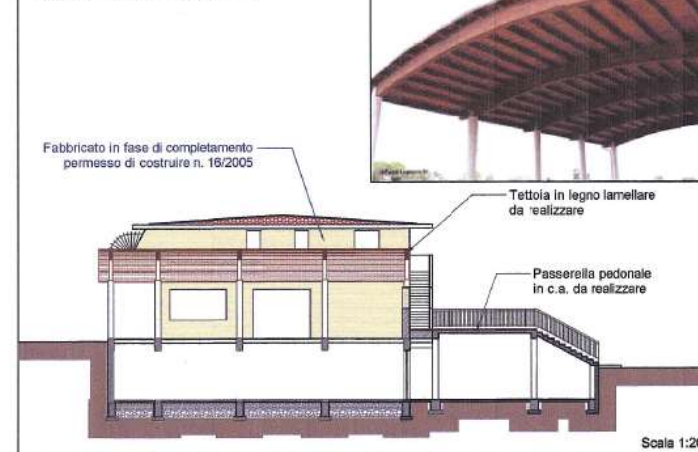
Scala 1:200

PREVISIONI DI PROGETTO
Sezione verticale - Prospetto frontale



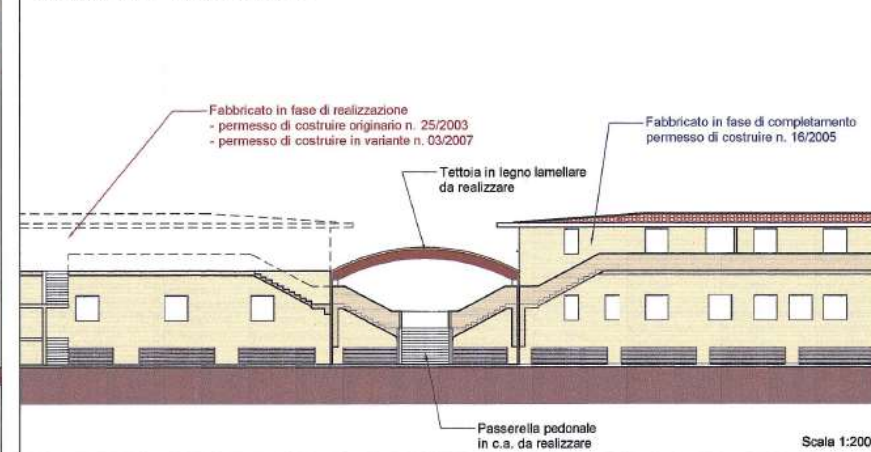
Scala 1:200

PREVISIONI DI PROGETTO
Sezione verticale - Sezione A-A



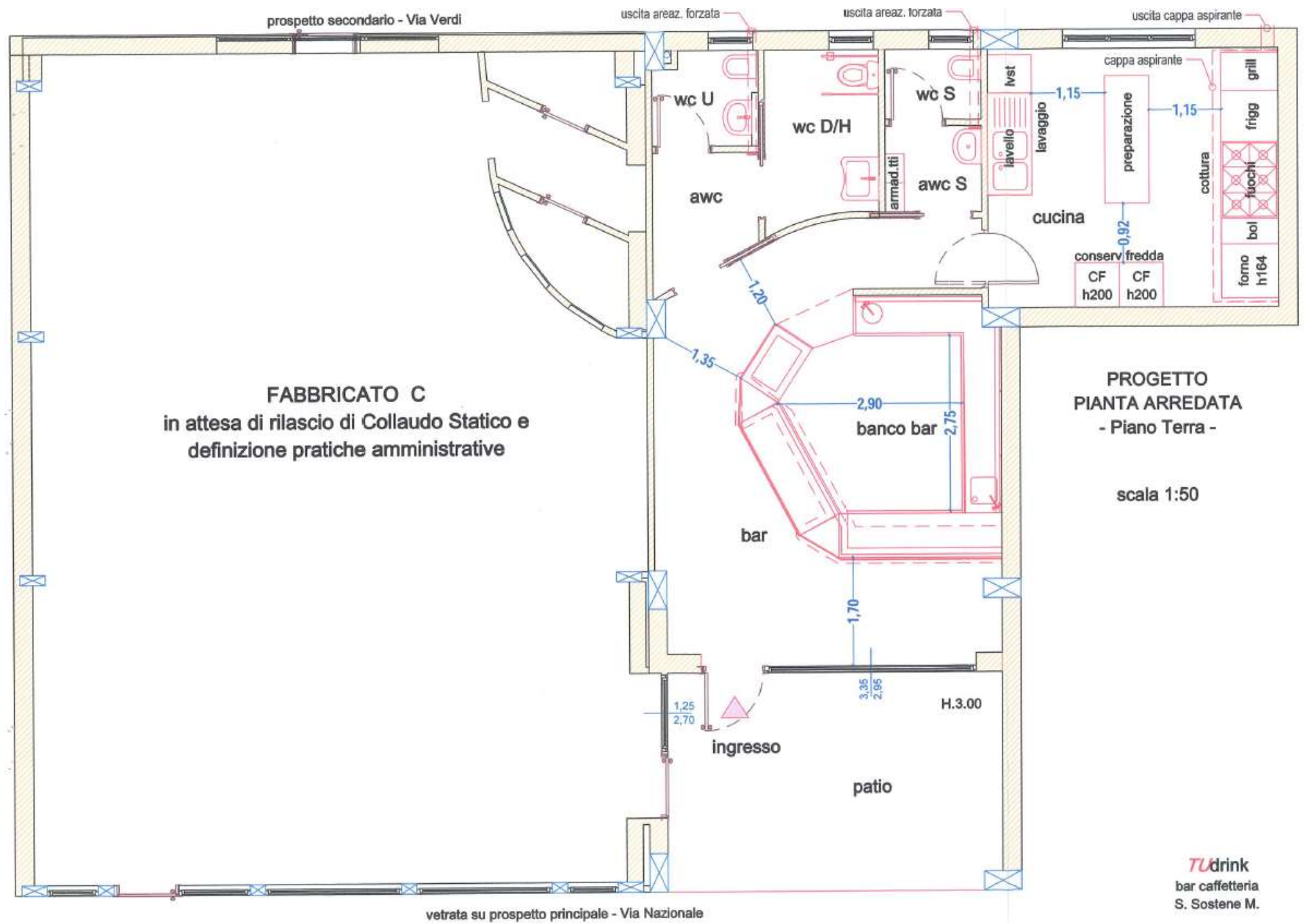
Scala 1:200

PREVISIONI DI PROGETTO
Sezione verticale - Prospetto posteriore

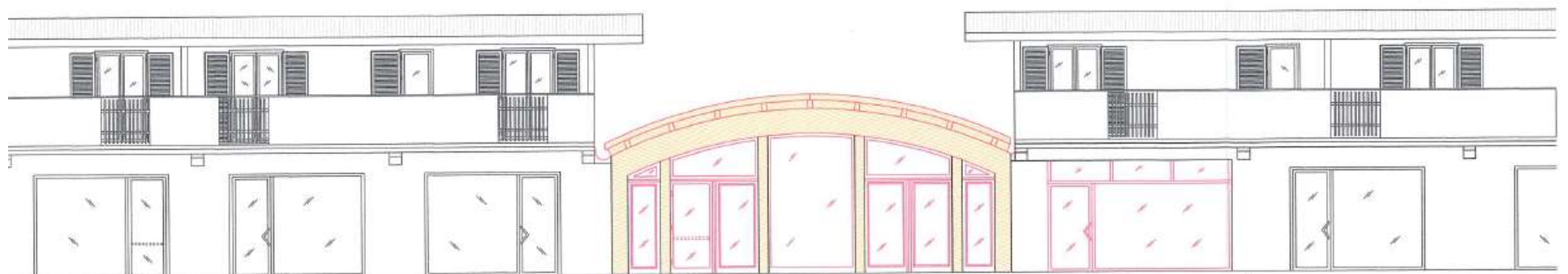


Scala 1:200

Figura 94 - Elaborati progettuali di cui alla SCIA protocollo n.1592 del 05/04/2012 - Piante e prospetti



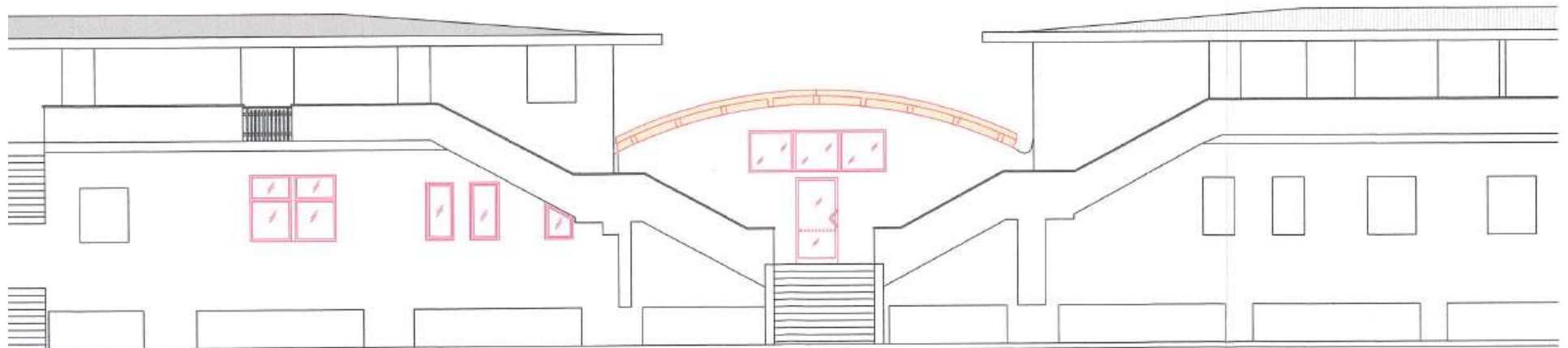
PROSPETTO SU VIA NAZIONALE



FABBRICATO C
in attesa di rilascio di Collaudo Statico e
definizione pratiche amministrative

INGRESSO
BAR CAFFETERIA

FABBRICATO A



PROSPETTO SU VIA VERDI

scala 1:100

Figura 95 - Elaborati progettuali di cui alla CLA protocollo n.2234 del 29/06/2015 - Pianta e prospetti

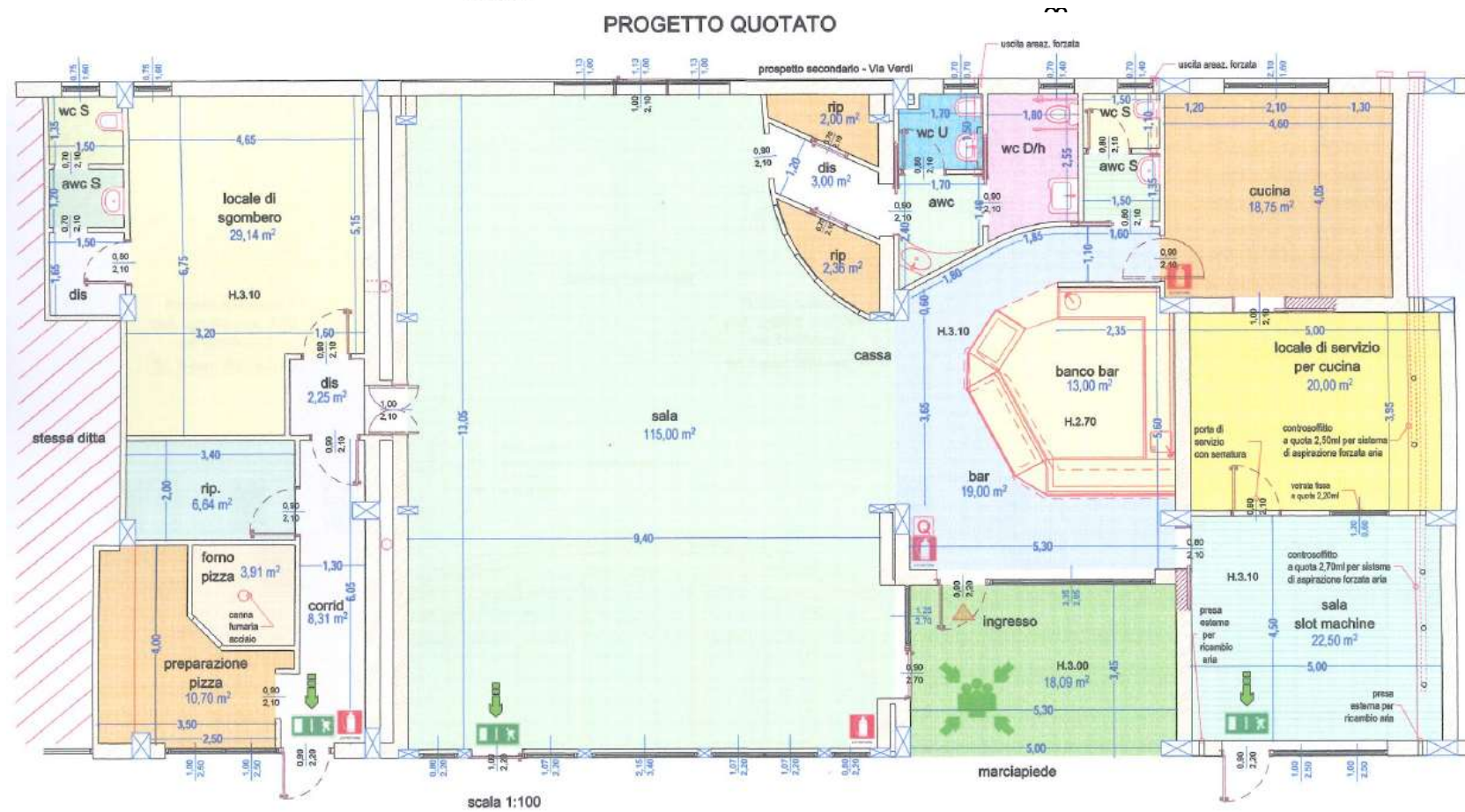
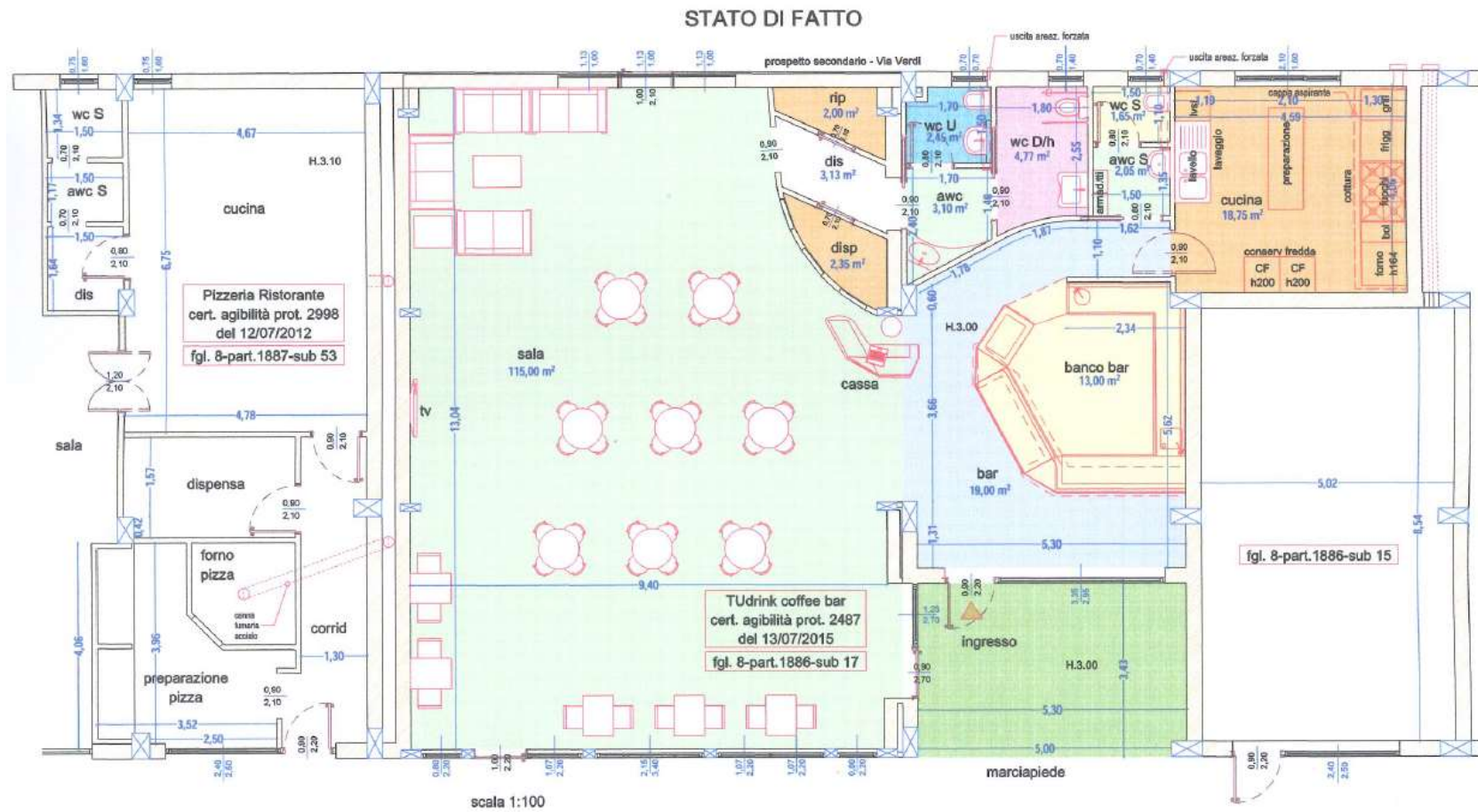


Figura 96 - Elaborati progettuali di cui alla CLA protocollo n. 2234 del 29/06/2015 - Pianta e prospetti

10.2.3 Regolarità edilizia immobili siti nel foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1887

La realizzazione del fabbricato individuato dalla particella 1887 (insistente sui lotti 3-4), da adibire a magazzino e civile abitazione, è stata assentita con **Permesso di Costruire n.16 del 03/05/2005.**

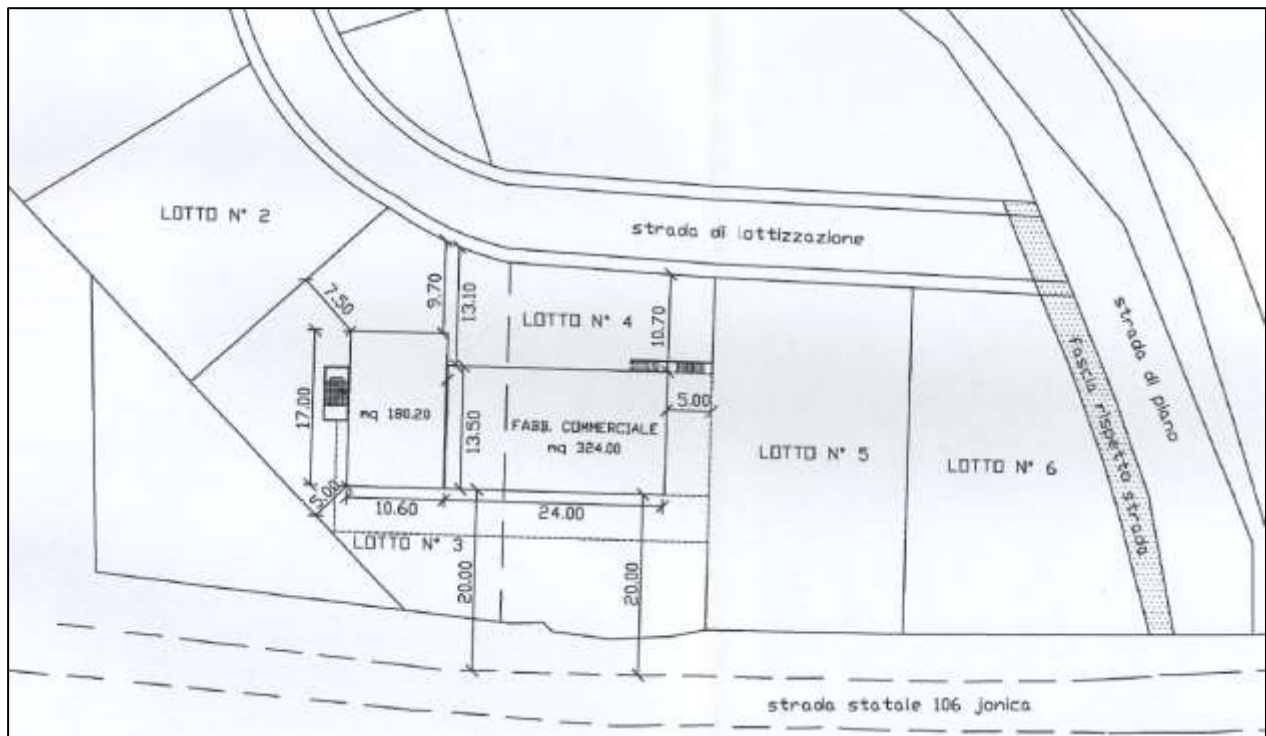


Figura 97 – Stralcio TAVOLA 3 di cui al Permesso di Costruire n.16 del 03/05/2005– Planimetria generale

Risulta la presenza della **SCIA protocollo n.2936 del 09/07/2012** presentata dalla [REDACTED] per la "fusione di quattro unità immobiliari, posti al piano rialzato di un fabbricato sito in via nazionale del comune di San Sostene, destinati ad attività commerciale".

Risulta la presenza della **CILA protocollo n.1963 del 09/06/2015** presentata dalla [REDACTED] per la "fusione di locali destinati a deposito ad un fabbricato sito in via Nazionale del Comune di San Sostene".

I beni ricadenti nel fabbricato censito al foglio 8 del comune di San Sostene, particella 1887, subalterni 45-46-51 (i.e. BENE 11, BENE 12, BENE 13) sono costituiti da aree urbane e pertanto non necessita alcuna verifica circa la presenza di difformità edilizie e catastali, nonché la presenza del certificato di agibilità.

11. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive

“In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

Alla luce delle considerazioni esposte al **paragrafo 10.2**, è possibile affermare che non sono presenti opere abusive.

Fa eccezione il BENE 9 per il quale sono presenti le seguenti opere abusive: diversa distribuzione degli spazi interni. Tali opere sono sanabili con opportuna pratica in sanatoria di cui si è già detto al **paragrafo 10.2.2**.

12. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.

“La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)”.

BENE 1 – NEGOZIO - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 1 – categoria C/1

BENE 2 – NEGOZIO - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 2 – categoria C/1

L'unità immobiliare, avente destinazione negozio, risulta dotata di tutti gli impianti necessari per tale destinazione d'uso (ivi compreso servizi igienici).

- ❖ **Impianto elettrico:** esistente con linee totalmente sotto traccia.
- ❖ **Impianto idrico - Impianto produzione acqua calda sanitaria (ACS)** – l'impianto idrico è incassato con tubazione che dal contatore, posto all'esterno, distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler.
- ❖ **Impianto termico:** realizzato a mezzo pompe di calore (split).
- ❖ **Impianto di accumulo idrico:** assente.
- ❖ **Impianto telefonico:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto di sicurezza:** assente.
- ❖ **Impianto videosorveglianza:** presente telecamera all'ingresso, ma di fatto non funzionante.
- ❖ **Fonti rinnovabili:** non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.

BENE 3 – GARAGE - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 3 – categoria C/6

L'unità immobiliare, avente destinazione garage, è dotata di impianto elettrico e di illuminazione.

BENE 4 – LASTRIOCO SOLARE - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 6 – categoria F/5

Trattandosi di lastrico solare è risulta privo di impianti.

BENE 5 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 1 – categoria F/3

BENE 6 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 2 – categoria F/3

L'unità immobiliare, sebbene allo stato rustico, è dotata di impianto elettrico e di illuminazione.

BENE 7 – MAGAZZINO - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 18 – categoria C/2

L'unità immobiliare, avente destinazione magazzino, è dotata di impianto elettrico e di illuminazione; è altresì presente un servizio igienico.

BENE 8 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 20 – categoria F/3

L'unità immobiliare, allo stato rustico, è priva di impianti.

BENE 9 – NEGOZIO - Foglio 8 – particelle 1886 (subalterno 21) – 1887 (subalterno 62) – categoria C/1

L'unità immobiliare, avente destinazione negozio, è dotata di tutti gli impianti necessari per tale destinazione d'uso, sebbene allo stato le utenze risultino staccate ed i terminali degli impianti siano stati oggetto di furto.

- ❖ **Impianto elettrico:** esistente con linee totalmente sotto traccia.
- ❖ **Impianto idrico - Impianto produzione acqua calda sanitaria (ACS)** – l'impianto idrico è incassato con tubazione che dal contatore, posto all'esterno, distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler.

- ❖ **Impianto termico:** realizzato a mezzo pompe di calore (split).
- ❖ **Impianto di accumulo idrico:** assente.
- ❖ **Impianto telefonico:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto di sicurezza:** assente.
- ❖ **Impianto videosorveglianza:** assente
- ❖ **Fonti rinnovabili:** non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.

BENE 10 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 22 – categoria F/3 – Piano 1

L'unità immobiliare, allo stato rustico, è priva di impianti.

BENE 11 – AREA URBANA - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 45 – categoria F/1

Trattasi di area urbana priva di impianti.

BENE 12 – AREA URBANA - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 46 – categoria F/1

Trattasi di area urbana priva di impianti.

BENE 13 – AREA URBANA - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 51 – categoria F/1

Trattasi di area urbana priva di impianti.

Per la valutazione della prestazione energetica dell'immobile bisogna fare riferimento al *D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.* (in particolare con riferimento ai *D.M. del 26/06/2015*, con il quale sono entrati in vigore a partire dal 01/10/2015 i decreti attuativi). Gli edifici sono classificati, in base alla loro destinazione d'uso, nelle categorie di cui all'articolo 3 del *D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412*.

L'APE può essere redatto per l'intero edificio o per la singola unità immobiliare a seconda delle specifiche esigenze. Qualora l'edificio da considerare sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete ai fini della certificazione energetica e del rispetto dei requisiti minimi fissati dalla legge in merito alle nuove costruzioni ed alla ristrutturazione di edifici esistenti.

Invece, nel caso di edifici esistenti in cui coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (ad esempio residenziale ed altri usi), qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato. Per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica può limitarsi alle sole porzioni di essi adibite a uffici e assimilabili ai fini della permanenza di persone, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, sempre che le residue porzioni siano escluse dall'obbligo ai sensi di quanto sopra indicato.

E. 1	Edifici adibiti a residenza e assimilabili: E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili, rurali, collegi, conventi, case di pena e caserme E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili E.1 (3) abitazioni adibite ad albergo, pensione e attività similari
E. 2	Edifici adibiti a ufficio e assimilabili pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorparabili agli effetti dell'isolamento termico
E. 3	Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cure e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici
E. 4	Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo
E. 5	Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni
E. 6	Edifici adibiti ad attività sportive E.6 (1) piscine, saune e assimilabili E.6 (2) palestre e assimilabili E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive
E. 7	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
E. 8	Edifici adibiti ad attività industriali e artigianali e assimilabili

Tabella 5 - Categorie di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412

Nel caso in oggetto, per i seguenti beni.,

- BENE 1 (i.e. foglio 8 – particella 1710 – subalterno 1);
- BENE 2 (i.e. foglio 8 – particella 1710 – subalterno 2);
- BENE 8 (i.e. foglio 8 – particella 1886 – subalterno 20);
- BENE 9 (i.e. foglio 8 – particelle 1886-subalterno 21 e 1887-subalterno 62);

103

risulta individuabile la seguente destinazione:

❖ **Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni - categoria E.5 soggetta ad A.P.E..**

Nel caso in oggetto:

- ✓ per il BENE 3 (i.e. foglio 8 – particella 1710 – subalterno 3) trattandosi di garage, non necessita la redazione di A.P.E.;
- ✓ per il BENE 4 (i.e. foglio 8 – particella 1710 – subalterno 6) trattandosi di lastrico solare, non necessita la redazione di A.P.E.;
- ✓ per il BENE 5 (i.e. foglio 8 – particella 1886 – subalterno 1), BENE 6 (i.e. foglio 8 – particella 1886 – subalterno 2) e BENE 10 (i.e. foglio 8 – particella 1886 – subalterno 22) trattandosi di immobili in corso di costruzione e con destinazione d'uso assentita magazzino, non necessita la redazione di A.P.E.;
- ✓ per il BENE 7 (i.e. foglio 8 – particella 1886 – subalterno 18) trattandosi di magazzino, non necessita la redazione di A.P.E.;
- ✓ per il BENE 11 (i.e. foglio 8 – particella 1887 – subalterno 45), BENE 12 (i.e. foglio 8 – particella 1887 – subalterno 46) e BENE 13 (i.e. foglio 8 – particella 1887 – subalterno 51), trattandosi di aree urbane non necessita la redazione di A.P.E.

I BENI 3-4-5-6-7-10-11-12-13 sono dunque esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

A seguito di accesso agli atti presso il competente ufficio Regionale (*Allegato 9*) è stata accertata:

- la presenza dell'attestato di prestazione energetica per il BENE 1 (CODICE IDENTIFICATIVO n.7911628000058228 del 18/03/2021 riportato nell'*Allegato 9*);
- l'assenza degli attestati di prestazione energetica relativi al BENE 2, BENE 8 e BENE 9, per i quali si è dunque resa necessaria la redazione dei relativi attestati.

In sede di sopralluogo presso il BENE 2, BENE 8 e BENE 9 effettuato al fine avere contezza dell'attuale conformazione del "*sistema edificio*" (impianto e fabbricato) e della presenza o meno del libretto di impianto, è stato appurato che gli immobili presentano gli impianti assenti e/o non attivi.

Gli A.P.E. redatti sono riportati nell'*Allegato 9*.

La metodologia di calcolo utilizzata è la **procedura di calcolo da rilievo sull'edificio** che prevede la valutazione della prestazione energetica a partire dai dati di ingresso rilevati direttamente sull'edificio esistente. Il metodo di calcolo consiste negli algoritmi, definiti dalle norme tecniche di riferimento, utilizzati per calcolare gli indicatori energetici a partire dai dati di ingresso. Secondo l'*Art. 3 del DLgs 192/05* come modificato dalla *Legge 90/13* le metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, predisposte in conformità alle norme EN a supporto delle direttive *2002/91/CE* e *2010/31/UE*, sono quelle di seguito elencate:

- **Raccomandazione CTI 14/2013** "*Prestazioni energetiche degli edifici – Determinazione dell'energia primaria e della prestazione energetica EP per la classificazione dell'edificio*", o normativa UNI equivalente e successive norme tecniche che ne conseguono;
- **UNI/TS 11300 –1** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 1: *Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva e invernale*;
- **UNI/TS 11300 –2** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 2: *Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, la ventilazione e l'illuminazione*;
- **UNI/TS 11300 –3** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 3: *Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva*;
- **UNI/TS 11300 –4** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 4: *Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per riscaldamento di ambienti e preparazione acqua calda sanitaria*;
- **UNI/TS 11300-5** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 5: *Calcolo dell'energia primaria e dalla quota di energia da fonti rinnovabili*;
- **UNI/TS 11300-6** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 6: *Determinazione del fabbisogno di energia per ascensori, scale mobili e marciapiedi mobili*;
- **UNI EN 15193** Prestazione energetica degli edifici – *Requisiti energetici per illuminazione*.

Il software utilizzato per l'implementazione del calcolo è **TerMus-BIM_v.60.00e**.

Il software TerMus è **CERTIFICATO conforme** alle norme *UNI/TS 11300-1:2014*, *UNI/TS 11300-2:2014*, *UNI/TS 11300-3:2012*, *UNI/TS 11300-4:2013*, *UNI/TS 11300-5:2013*, *UNI/TS 11300-6:2013* ed alla *UNI EN 15193:2008* dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del *D.Lgs. 192/2005 - Certificato n.82 del 11/10/2018* (*Allegato 9*).

L'APE relativo al BENE 2 (i.e. foglio 8 – particella 1710 – subalterno 2) è stato trasmesso mediante il Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (SIAPE) in data 27/05/2026 con **CODICE IDENTIFICATIVO n.20260527-079116-62383**.

L'APE relativo al BENE 8 (i.e. foglio 8 – particella 1886 – subalterno 20) è stato trasmesso mediante il Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (SIAPE) in data 27/05/2026 con **CODICE IDENTIFICATIVO n. 20260527-079116-62404.**

L'APE relativo al il BENE 9 (i.e. foglio 8 – particelle 1886-subalterno 21 e 1887-subalterno 62) è stato trasmesso mediante il Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (SIAPE) in data 28/05/2026 con **CODICE IDENTIFICATIVO n. 20260528-079116-62537.**

SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”



13. Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima

“Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell’art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro”.

“Il valore degli immobili”.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- ❖ **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- ❖ **l'approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- ❖ **l'approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il *valore di mercato*⁴ rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- ✓ La metodologia diretta, basata sulla *comparazione*, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- ✓ Le metodologie indirette, attuate attraverso *procedimenti analitici*, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

⁴ Valore di mercato (tratto dal sito dell'agenzia del territorio). Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards: “Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- ✚ il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- ✚ il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- ✚ il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Nel caso di specie, stante la natura residenziale dell'immobile, verrà utilizzato il criterio di stima dettagliato nel paragrafo che segue.

13.1 Il criterio di stima dei fabbricati

Per effettuare la valutazione dei beni oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno adottare quale criterio di stima, tra quelli previsti dall'estimo, il metodo detto “**comparativo diretto ponderato per punti di merito**”, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una moltitudine di beni simili presenti nella medesima zona. L'applicazione dei “*punti di merito*” consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Tale metodo si esplica nelle seguenti fasi:

- ✓ Determinazione della superficie commerciale;
- ✓ Stima del valore di mercato medio unitario;
- ✓ Determinazione del coefficiente correttivo;
- ✓ Stima del valore dell'immobile.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Determinazione della superficie commerciale

Per le unità immobiliari oggetto di causa è stato effettuato un rilievo geometrico delle superfici interne ed esterne, ridisegnato lo stesso attraverso programmi di CAD ed effettuate interrogazioni di superfici all'interno del software stesso. La consistenza delle superficie lorda commerciale ponderata è stata determinata sulla scorta dei criteri di seguito indicati.

Generalmente un immobile a destinazione residenziale può essere costituito da:

- Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione) – come nel caso in oggetto;
- Edificio di tipo unifamiliare (villa – villino);
- Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale, ovvero di uso promiscuo.

Nell'ambito della singola unità immobiliare si distingue:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc., mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non

entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Nel caso specifico, con riferimento al piano terzo sottotetto, stante la sua conformazione ed essendo stata utilizzata tutta la superficie, non verranno escluse le porzioni aventi altezza utile inferiore a 1,50 m.

Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura,
- stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Nel caso di unità immobiliare parte di un edificio⁵, come riscontrabile nel caso in oggetto, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

110

La *misurazione dei vani principali e accessori diretti* si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La *misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento* dell'unità immobiliare si determina:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La *misurazione delle pertinenze esclusive accessorie* a servizio dell'unità immobiliare si determina:

⁵ Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale, per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Per quanto riguarda i giardini pertinenziali e le aree scoperte, è d'uso ponderare come di seguito:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per quanto riguarda i balconi, terrazzi e similari, è d'uso ponderare come di seguito:

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 mq.
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq;

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, è d'uso ponderare come di seguito:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Le unità commerciali, sono raggruppate in:

- Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);
- Grandi strutture di vendita (super/ipermercati);
- Centri commerciali (complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

I negozi tradizionali e assimilabili possono essere generalmente compresi negli esercizi di vicinato.

111

Per il computo della superficie commerciale, si deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

La superficie commerciale si determina con lo stesso criterio delle unità residenziali

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti.

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

Si precisa che la determinazione delle superfici appena esposte deve inoltre considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'immobile che, pur essendo, come consuetudine, determinato quale prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo" e non a "misura" del bene in oggetto.

Dettaglio del coefficiente correttivo

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.

Sta all'esperienza del valutatore e alla sua capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi.

All'uopo, si presta in maniera ottimale il metodo adottato dallo scrivente (*comparativo diretto ponderato per punti di merito*); l'applicazione dei "punti di merito" consente, infatti, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Al fine di valutare la diminuzione o l'aumento di valore, secondo i criteri dell'estimo, si è proceduto alla valutazione dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, prospicienza ad un asse viario percorribile anche con mezzi pesanti, facile raggiungibilità, collegabilità al centro del paese), così da poter mettere in relazione il valore di mercato in relazione all'appetibilità del bene in un mercato aperto e di libera concorrenza.

Tale criterio, che afferisce alla stima per punti di merito, si esplica in tale modo: il punto di partenza è costituito dall'immobile che abbia il prezzo massimo e si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

La definizione dei coefficienti (su base 1) applicativi è correlata alle caratteristiche dell'immobile, che possono essere così esplicitate nel loro significato economico:

112

caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali)

- ✓ Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- ✓ Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- ✓ Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili;
- ✓ Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo;
- ✓ Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

caratteristiche posizionali intrinseche

- ✓ Esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- ✓ Eventuale panoramicità;
- ✓ Luminosità;
- ✓ Prospicienza;
- ✓ Altezza dal piano stradale.

caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)

- ✓ Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive;
- ✓ Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione;
- ✓ Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture;
- ✓ Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti;

- ✓ *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.;*
- ✓ *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.*

 caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito)

- ✓ *Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;*
- ✓ *Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura;*
- ✓ *Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;*
- ✓ *Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.;*
- ✓ *Modalità di pagamento del prezzo richiesto;*
- ✓ *Presenza di mutui bancari;*
- ✓ *Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.*

Ovviamente le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Ad esempio per un immobile sito in un mercato omogeneo individuato nel centro cittadino, la centralità assume una valenza limitata in quanto è una caratteristica comune a tutti gli immobili di quel mercato. Se invece si pensasse lo stesso immobile sito in zona periferica, la centralità assumerebbe una incidenza decisamente superiore, anche in riferimento ad una centralità locale.

Volendo quantificare l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo, pur con delle inevitabili approssimazioni, è possibile realizzare la seguente tabella:

Parametri di confronto	Caratteristiche	Mercato omogeneo relativo alle aree centrali		Mercato omogeneo relativo alle aree intermedie		Mercato omogeneo relativo alle aree periferiche	
Caratteristiche di localizzazione (estrinseche posizionali)	Accessibilità	0,04	0,10	0,12	0,30	0,14	0,35
	Servizi	0,04		0,12		0,14	
	Verde	0,02		0,06		0,07	
Caratteristiche di posizione (intrinseche posizionali)	Panoramicità	0,04	0,25	0,03	0,20	0,04	0,25
	Orientamento	0,09		0,07		0,09	
	Luminosità	0,12		0,10		0,12	
Caratteristiche tecnologiche	Car. costruttive	0,12	0,30	0,10	0,25	0,08	0,20
	Finiture	0,06		0,05		0,04	
	Impianti	0,12		0,10		0,08	
Caratteristiche produttive	Vetustà	0,07	0,35	0,05	0,25	0,04	0,20
	Obsolescenza	0,07		0,05		0,04	
	Commerciabilità	0,21		0,15		0,12	
TOTALE			1,00		1,00		1,00

Tabella 6 - Coefficienti applicativi relativi alle caratteristiche dell'immobile

Il metodo per comparazione diretta prevede dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette quattro caratteristiche.

Si procede dunque alla comparazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile che presenta il valore immobiliare al massimo grado, con quello del medesimo immobile nelle condizioni attuali di riferimento (immobile oggetto di stima).

Si confrontano le caratteristiche dell'uno e dell'altro bene:

- ✓ al bene di riferimento si attribuiscono 100 punti percentuali;
- ✓ al bene oggetto di stima si attribuiscono i punti percentuali che esso merita in relazione al bene di riferimento.

Da tale confronto viene determinato un coefficiente correttivo. Risulta evidente come tale metodo risulta adeguato alla stima degli immobili in oggetto, in quanto consente di prendere in considerazione tutti quegli aspetti che incidono in maniera differente sul valore del bene.

Stima del valore dell'immobile.

Si procede al calcolo nel modo seguente:

$$V_{mi} = P * K_i$$

Dove

- V_{mi} è il valore di mercato del bene oggetto di stima
- P_m è il prezzo del bene di riferimento
- K_i è la somma dei punti percentuali attribuiti al bene oggetto di stima in relazione a quelli del bene immobile di riferimento

Per la determinazione della superficie ponderata si rimanda ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 7*):

- ❖ TAVOLA 14 - SUPERFICIE PONDERATA BENE 1
- ❖ TAVOLA 15 - SUPERFICIE PONDERATA BENE 2
- ❖ TAVOLA 16 - SUPERFICIE PONDERATA BENE 3
- ❖ TAVOLA 17 - SUPERFICIE PONDERATA BENE 4
- ❖ TAVOLA 18 - SUPERFICIE PONDERATA BENI 5-6
- ❖ TAVOLA 19 - SUPERFICIE PONDERATA BENE 7
- ❖ TAVOLA 20 - SUPERFICIE PONDERATA BENE 8
- ❖ TAVOLA 21 - SUPERFICIE PONDERATA BENE 9
- ❖ TAVOLA 22 - SUPERFICIE PONDERATA BENE 10

13.2 Stima del valore di mercato dei beni immobili

Con riferimento alle informazioni reperite dal Borsino Immobiliare (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO per la quale è stata effettuata la consultazione a pagamento), il comune di San Sostene in termini di urbanizzazione presenta un grado di urbanizzazione basso (28,4 fabbricati/kmq), una incidenza di edifici inutilizzati alta (7,47% dello stock) ed un'incidenza di edifici produttivi bassa (5,09% dello stock)

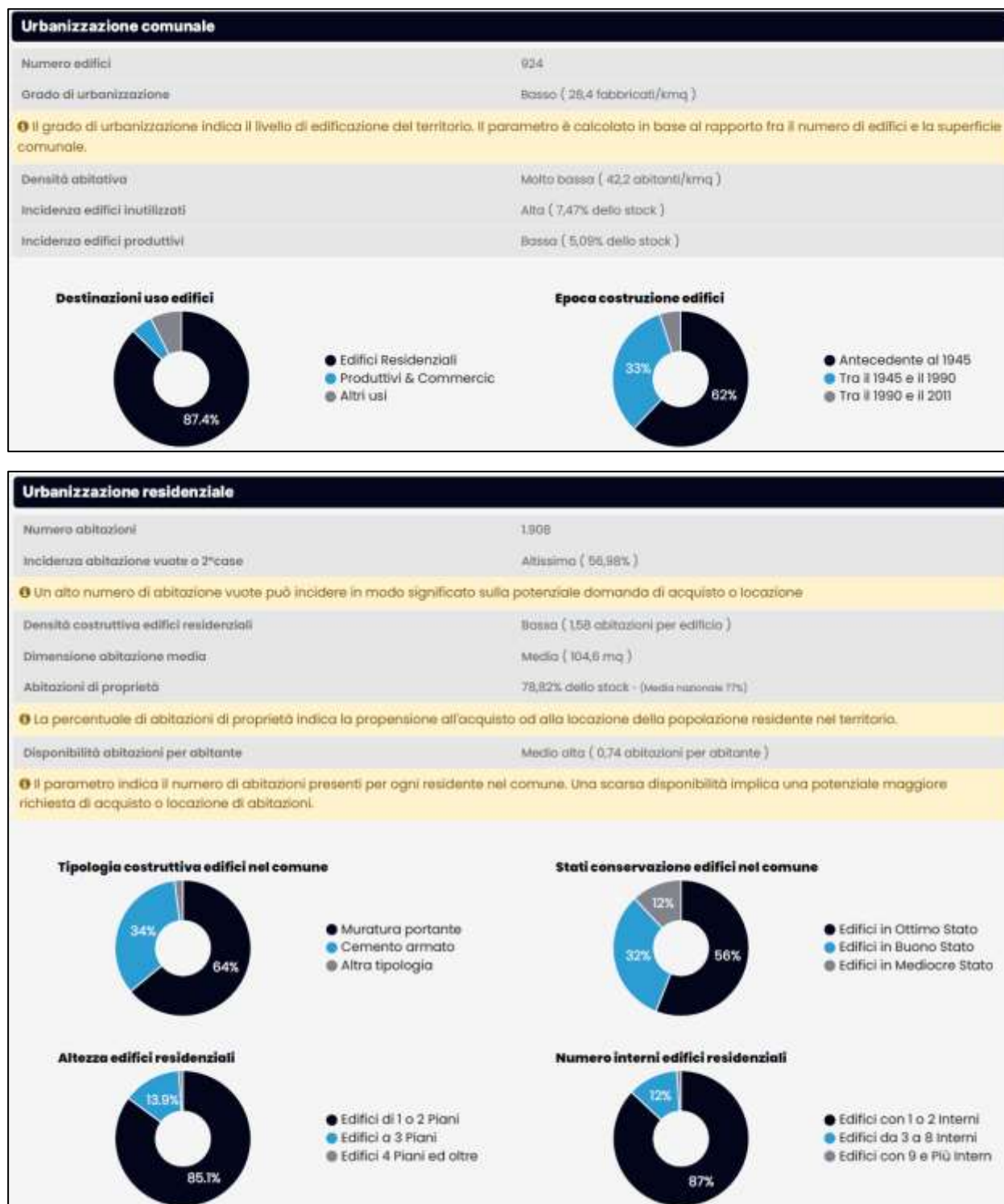


Figura 98 – Dati urbanizzazione comune di San Sostene

In termini di dinamicità del mercato residenziale la percentuale è medio bassa, come ravvisabile anche dallo storico delle compravendite.



Figura 99 – Dinamicità del mercato residenziale – San Sostene

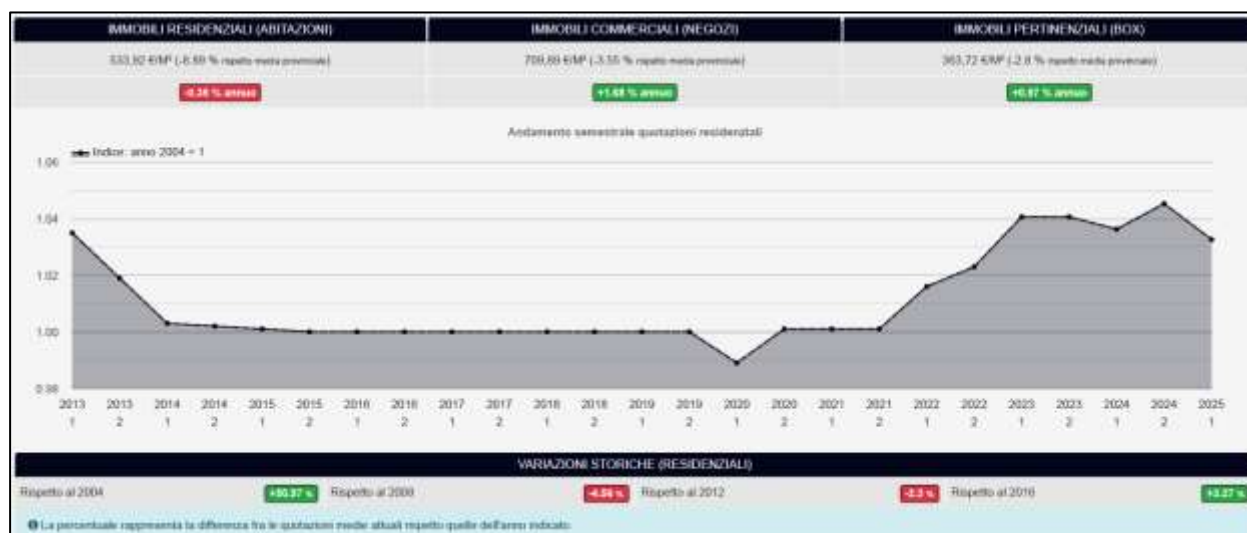


Figura 100 – Andamento quotazioni - San Sostene

Storico Compravendite Residenziali **San Sostene**

Ripartizione vendite residenziali per anno e tipologia

Anno	0-50 MP	da 50 a 85 MP	da 85 a 110 MP	da 110 a 145 MP	Oltre 145 MP	Totale
2024	0	8	9	1	0	18
2023	4	9	8	2	2	25
2022	1	8	5	2	3	19
2021	1	13	2	2	2	20
2020	0	7	1	8	0	8
2019	2	18	1	0	1	22
Media	1	10	4	1	1	16

Storico Compravendite Non Residenziali **San Sostene**

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Regioni Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2024	0	0	4	0	0	0	0	0	4
2023	0	1	6	0	0	0	0	0	7
2022	0	0	4	0	0	0	0	0	4
2021	1	0	3	0	0	0	0	0	4
2020	1	0	1	0	0	0	0	0	2
2019	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Media	0	0	3	0	0	0	0	0	3

Storico Compravendite Pertinenziali **San Sostene**

Ripartizione vendite pertinenziali per anno e tipologia

Anno	Box e Posti Auto	Cantieri e Sottoposti	Totale
2024	0	6	6
2023	0	0	0
2022	1	1	2
2021	1	9	10
2020	0	0	0
2019	0	2	2
Media	0	3	3

Figura 101 – Storico compravendite - San Sostene

Per un'adeguata comprensione delle indicazioni che seguiranno, appare necessario precisare, che il territorio di San Sostene, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in 3 fasce (B, E, R), a loro volta suddivise in zone.

I beni oggetto di stima rientrano nella zona *E2/Suburbana/FASCIA LITORANEA* del comune di San Sostene e risultano altresì molto prossimi alla marina del comune di Davoli; anche a tale ultima zona, pertanto, si farà riferimento per l'indagine di mercato.

Le fonti utilizzate per la stima del valore di mercato medio unitario sono le seguenti.

Fonte n.1 – Banca dati OMI

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it - (Allegato 8). Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Nel caso in oggetto, zona *E2/Suburbana/FASCIA LITORANEA*, la tipologia prevalente è *abitazioni civili*, con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall'anno 2015 (secondo semestre) all'anno 2025 (disponibile solo il primo semestre) e per la destinazione non residenziale, precisamente nella categoria *magazzini*, *garage* e *depositi*, che è quella riferibile agli immobili in oggetto.

Dall'analisi della tabella di seguito riportata, nonché del relativo diagramma (**Figura 102**), è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) per la categoria **magazzini** alla quale viene assimilata anche la categoria **garage** non essendo rilevabile singolarmente, abbiano avuto un andamento costante.

Un simile andamento delle quotazioni è sintomatico di un mercato non molto attivo ed è strettamente correlato alla conformazione del comune in termini di localizzazione, abitanti e servizi di cui si è detto al *paragrafo 3*.

Da tale fonte per la destinazione non residenziale, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2025:

- valori magazzini €/mq 400,00 - €/mq 460,00

ANNO	Valori Mercato (€/mq)		
	Min	Max	Med
2015	400,00	460,00	430,00
2016	400,00	460,00	430,00
2017	400,00	460,00	430,00
2018	400,00	460,00	430,00
2019	400,00	460,00	430,00
2020	400,00	460,00	430,00
2021	400,00	460,00	430,00
2022	400,00	460,00	430,00
2023	400,00	460,00	430,00
2024	400,00	460,00	430,00
2025	400,00	460,00	430,00

Tabella 7 - Valori di mercato Zona OMI E2 – Categoria *magazzini* – San Sostene

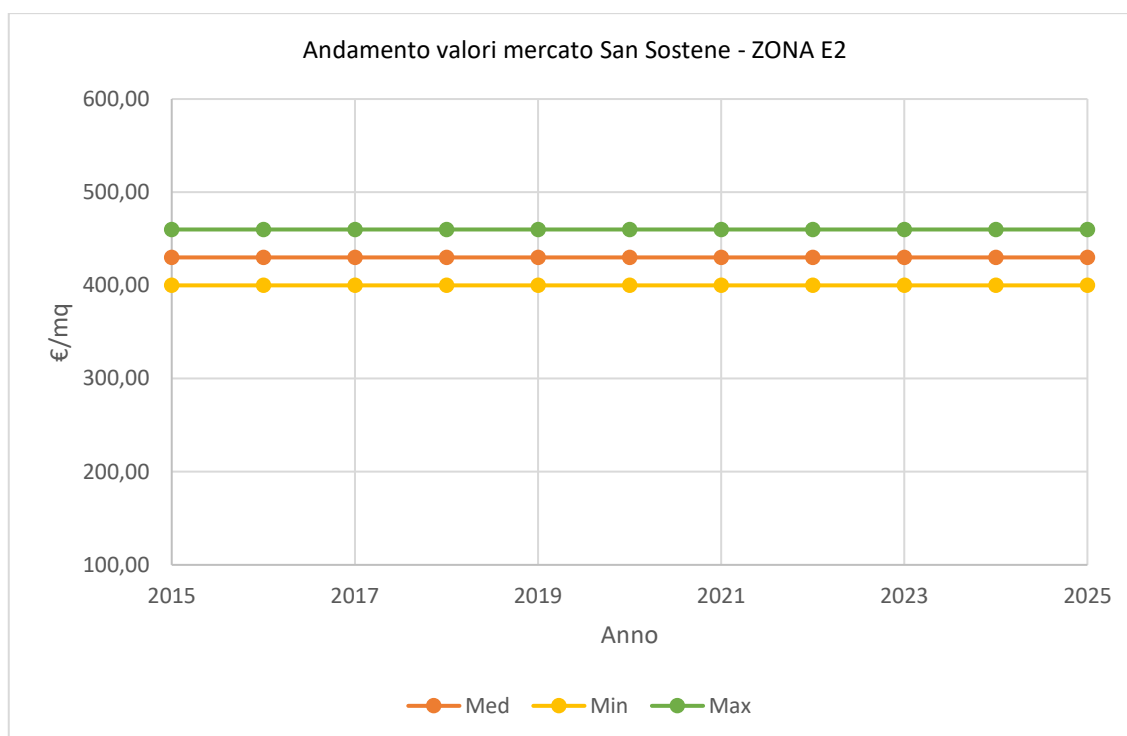


Figura 102 - Diagramma valori di mercato Zona OMI E2 – Categoria *magazzini* – San Sostene

Dall'analisi della tabella di seguito riportata, nonché del relativo diagramma (**Figura 103**), è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) per la categoria **negozi**, abbiano avuto un andamento costante.

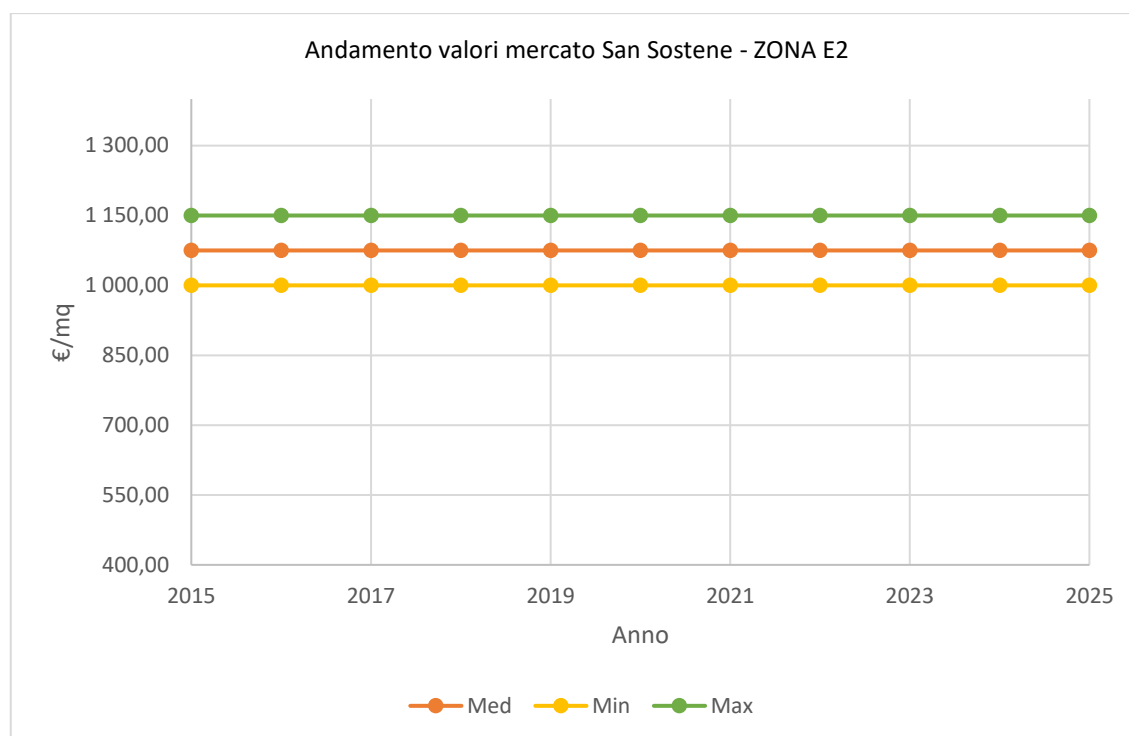
Un simile andamento delle quotazioni è sintomatico di un mercato non molto attivo ed è strettamente correlato alla conformazione del comune in termini di localizzazione, abitanti e servizi di cui si è detto al *paragrafo 3*.

Da tale fonte per la destinazione non residenziale, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2025:

- valori negozi €/mq 1.000,00 - €/mq 1.150,00

ANNO	Valori Mercato (€/mq)		
	Min	Max	Med
2015	1 000,00	1 150,00	1 075,00
2016	1 000,00	1 150,00	1 075,00
2017	1 000,00	1 150,00	1 075,00
2018	1 000,00	1 150,00	1 075,00
2019	1 000,00	1 150,00	1 075,00
2020	1 000,00	1 150,00	1 075,00
2021	1 000,00	1 150,00	1 075,00
2022	1 000,00	1 150,00	1 075,00
2023	1 000,00	1 150,00	1 075,00
2024	1 000,00	1 150,00	1 075,00
2025	1 000,00	1 150,00	1 075,00

Tabella 8 - Valori di mercato Zona OMI E2 – Categoria *negozi* – San Sostene

Figura 103 - Diagramma valori di mercato Zona OMI E2 – Categoria *negozi* – San Sostene**Fonte n.2 – Atti di compravendita**

Si è proceduto alla ricerca di atti di compravendita presso il Borsino Immobiliare. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 8*.

Le compravendite reperite per la zona in esame e per la categoria **magazzini** alla quale viene assimilata anche la categoria **garage** non essendo rilevabile singolarmente, sono schematizzate nella **Tabella 9**. È possibile appurare come i valori desumibili dagli atti di compravendita, per la categoria *magazzini* e *garage*, presentino un range molto ampio e non rientrano nell'intervallo delle quotazioni OMI.

Anno atto	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [€]	Valore unitario [€/mq]
2025	Via Manzoni	43,00	4 500,00	104,65
2024	Via Giovanni Gentile snc	54,00	12 200,00	225,93
2023	Via Delle Magnolie	65,00	75 000,00	1 153,85
2023	Via Leonardo Da Vinci	67,00	50 000,00	746,27
2023	Via Delle Magnolie	56,00	55 000,00	982,14
MEDIA				642,57

Tabella 9 - Quotazioni da compravendite (fonte Borsino Immobiliare) – Categoria *magazzini* – San Sostene - Zona OMI E2

Le compravendite reperite per la zona in esame e per la categoria *negozi*, sono schematizzate nella **Tabella 10**.

Anno atto	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [€]	Valore unitario [€/mq]
2025	Viale Cassiodoro - Davoli	301,00	320 000,00	1 063,12
2025	Viale Cassiodoro - Davoli	147,00	165 000,00	1 122,45
2025	via Fratelli Bandiera - Davoli	50,00	65 000,00	1 300,00
2024	Via Papa Giovanni XXIII - Davoli	85,00	85 000,00	1 000,00
2023	Via Pitagora - Davoli	28,00	35 000,00	1 250,00
MEDIA				1 147,11

Tabella 10 - Quotazioni da compravendite (fonte Borsino Immobiliare) – Categoria *negozi* – San Sostene - Zona OMI E2

È possibile appurare come i valori desumibili dagli atti di compravendita, per la categoria *negozi*, risultano allineati alle quotazioni OMI.

Fonte n.3 – Borsino Immobiliare

Banca Dati del Borsino Immobiliare (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO - *Allegato 8*). Il valore di mercato di un immobile è, strettamente correlato al momento in cui la stima viene effettuata. Anche le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sono riferite al periodo di valutazione, posto che la stessa fornisce le quotazioni relative al primo ed al secondo semestre di ogni anno; i valori reperibili dal borsino immobiliare, sono "*statistici*" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, fornendo invece quotazioni mensili.

In tale zona le quotazioni immobiliari relative a marzo 2026, relative alle categorie *magazzini*, *garage* e *negozi*, sono le seguenti:

- magazzini €/mq 262 - €/mq 389,00
- garage €/mq 390 - €/mq 501,00
- negozi €/mq 803 - €/mq 947,00

che risultano inferiori rispetto alle quotazioni OMI.

 Abitazioni e Ville		 Uffici e Negozi		 Box e Posti auto		 Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA €URO / M²				QUOTAZIONI AFFITTO €URO / M² / MESE			
 Capannoni							
Quotazione Minima 348		Quotazione Media 444		Quotazione Massima 541			
 Capannoni Industriali							
Quotazione Minima 314		Quotazione Media 432		Quotazione Massima 550			
 Magazzini							
Quotazione Minima 262		Quotazione Media 326		Quotazione Massima 389			
 Laboratori							
Quotazione Minima 311		Quotazione Media 379		Quotazione Massima 447			

Figura 104 - Risultato interrogazione borsino immobiliare marzo 2026 – Categoria *magazzini* – San Sostene - Zona OMI E2

 Abitazioni e Ville	 Uffici e Negozi	 Box e Posti auto	 Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA €URO / M²		QUOTAZIONI AFFITTO €URO / M² / MESE	
 Box & Autorimesse			
Quotazione Minima 390	Quotazione Media 445		Quotazione Massima 501
 Posti Auto Coperti			
Quotazione Minima 294	Quotazione Media 337		Quotazione Massima 379
 Posti Auto Scoperti			
Quotazione Minima 191	Quotazione Media 224		Quotazione Massima 258

Figura 105 - Risultato interrogazione borsino immobiliare marzo 2026 – Categoria *garage* – San Sostene - Zona OMI E2

 Abitazioni e Ville	 Uffici e Negozi	 Box e Posti auto	 Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA €URO / M²		QUOTAZIONI AFFITTO €URO / M² / MESE	
 Uffici			
Quotazione Minima 649	Quotazione Media 723		Quotazione Massima 796
 Negozi			
Quotazione Minima 803	Quotazione Media 875		Quotazione Massima 947

Figura 106 - Risultato interrogazione borsino immobiliare marzo 2026 – Categoria *magazzini* – San Sostene - Zona OMI E2**Fonte n.4 – Offerte di vendita**

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili rientranti nella categoria *magazzini*, siti in San Sostene Marina (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO - Allegato 9), prendendo in considerazione un raggio di 1 km da dove sono ubicati i beni in oggetto sino a comprendere la limitrofa marina di Davoli.

Le offerte di vendita reperite per la zona in esame e per la categoria *magazzini* alla quale viene assimilata anche la categoria *garage* non essendo rilevabile singolarmente, sono schematizzate nella **Tabella 11**.

Codice offerta di vendita	Ubicazione	Distanza dall'immobile oggetto di stima [m]	Prezzo di vendita [€]	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]
3139783	Via Cristofaro Colombo - Davoli	678	28 000,00	40,00	700,00
3247141	Viale Cassiodoro 177/a - Davoli	796	148 000,00	85,00	1 741,18
MEDIA					1 220,59

Tabella 11 - Quotazioni da offerte di vendita (fonte Borsino Immobiliare) – Categoria *magazzini* e *garage* – San Sostene - Zona OMI E2

È possibile appurare come i valori desumibili dalle offerte di vendita, per la categoria *magazzini* e *garage*, presentino un range molto ampio e non rientrano nell'intervallo delle quotazioni OMI.

Le offerte di vendita reperite per la zona in esame e per la categoria *negozi* sono schematizzate nella **Tabella 12**.

Codice offerta di vendita	Ubicazione	Distanza dall'immobile oggetto di stima [m]	Prezzo di vendita [€]	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]
3212639	Via Alessandro Manzoni	119	70 000,00	80,00	875,00
3212677	Via Alessandro Manzoni	125	140 000,00	164,00	853,66
3192615	Via Alessandro Manzoni	227	70 000,00	80,00	875,00
3271614	Via Cutugno - Davoli	308	95 000,00	60,00	1 583,33
3231995	Viale Cassiodoro 257 - Davoli	450	120 000,00	83,00	1 445,78
3241439	Viale Cassiodoro 177 - Davoli	783	155 000,00	85,00	1 823,53
3198998	Marina di Davoli	918	70 000,00	55,00	1 272,73
3263062	Marina di Davoli	1087	70 000,00	97,00	721,65
3225396	Marina di Davoli	1260	108 000,00	72,00	1 500,00
MEDIA					1 216,74

Tabella 12 - Quotazioni da offerte di vendita (fonte Borsino Immobiliare) – Categoria *negozi* – San Sostene - Zona OMI E2

È possibile appurare come i valori desumibili dalle offerte di vendita, per la categoria *negozi*, risultano allineate alle quotazioni OMI.

Stante la conformazione degli immobili ed il loro stato conservativo, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario all'attualità, attestarsi ai seguenti valori delle quotazioni OMI:

- **magazzini** **€/mq 400,00 (valore minimo OMI)**
- **garage** **€/mq 460,00 (valore massimo OMI)**
- **negozi** **€/mq 1.150,00 (valore massimo OMI)**

122

A seguito dei sopralluoghi effettuati, della consultazione delle planimetrie, per gli immobili in oggetto è stato possibile rilevare quanto necessario in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione è essenziale per la valutazione degli immobili. Con riferimento al criterio di stima descritto nel *paragrafo 13.1*, si procede alla stima dell'immobile.

In relazione alla determinazione dei coefficienti correttivi, con riferimento ai valori del mercato omogeneo relativo alle aree periferiche (ove ricadono gli immobili in oggetto), occorre fare le seguenti precisazioni, tenuto conto dell'effettiva conformazione delle unità immobiliari, indipendentemente dallo stato catastalmente censito.

BENE 1 – NEGOZIO - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 1 – categoria C/1 – Piano T-S1**BENE 2 – NEGOZIO - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 2 – categoria C/1 - Piano S1**

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'accesso è diretto da strada, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,07 su 0,07.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore 0,12 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,08 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,03 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,08 su 0,08.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene scarsa l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
 - Vetustà - 0,04 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,04 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,12 su 0,12



BENE 3 – GARAGE - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 3 – categoria C/6 – Piano S1

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'accesso è diretto da strada, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,07 su 0,07.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore 0,00 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,08 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,00 su 0,08.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene scarsa l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
 - Vetustà - 0,04 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,04 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,12 su 0,12



BENE 4 – LASTRIOCO SOLARE - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 6 – categoria F/5 - Piano 1

Trattasi di lastrico solare per il quale, con riferimento a quanto argomentato al *paragrafo 10.2.2*, è stata accertata la potenzialità edificatoria con destinazione magazzino. La stima di un lastrico solare edificabile si basa sul valore di mercato del potenziale edificatorio (superficie realizzabile) meno i costi di costruzione e oneri urbanistici, applicando coefficienti di riduzione per la natura scoperta (i.e. il valore di trasformazione). In genere, il valore oscilla tra il 10% e il 30% del valore al nuovo. In tale ottica è possibile ottenere la riduzione azzerando opportunamente i coefficienti, per come di seguito illustrato.

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'accesso è a mezzo scala esterna, si ritiene congruo applicare il valore 0,07 su 0,14.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,07 su 0,07.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore 0,12 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,00 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,00 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,00 su 0,08.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene scarsa l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
 - Vetustà - 0,02 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,02 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,10 su 0,12

BENE 5 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 1 – categoria F/3 –**Piano S1****BENE 6 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 2 – categoria F/3 –****Piano S1**

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'accesso è diretto da strada, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,07 su 0,07.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore 0,06 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,08 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,00 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,00 su 0,08.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene scarsa l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
 - Vetustà - 0,03 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,03 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,12 su 0,12



BENE 7 – MAGAZZINO - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 18 – categoria C/2 – Piano S1

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'accesso è diretto da strada, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,07 su 0,07.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore 0,06 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,06 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,03 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,04 su 0,08.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene scarsa l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
 - Vetustà - 0,03 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,03 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,12 su 0,12



BENE 8 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 20 – categoria F/3 –**Piano T**

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'accesso è diretto da strada, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,07 su 0,07.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore 0,06 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,06 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,00 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,00 su 0,08.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene scarsa l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
 - Vetustà - 0,02 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,02 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,10 su 0,12



BENE 9 – NEGOZIO - Foglio 8 – particelle 1886 (subalterno 21) – 1887 (subalterno 62) – categoria C/1 – Piano T

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'accesso è diretto da strada, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,07 su 0,07.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore 0,12 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,08 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,04 su 0,08.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene scarsa l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
 - Vetustà - 0,04 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,04 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,12 su 0,12



BENE 10 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 22 – categoria F/3**– Piano 1**

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'accesso è a mezzo scala esterna, si ritiene congruo applicare il valore 0,07 su 0,14.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,07 su 0,07.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore 0,12 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,00 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,00 su 0,08.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene scarsa l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
 - Vetustà - 0,04 su 0,02
 - Obsolescenza - 0,02 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,12 su 0,12



STIMA LOTTO DI VENDITA 1BENE 1 – NEGOZIO - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 1 – categoria C/1 – Piano T-S1BENE 2 – NEGOZIO - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 2 – categoria C/1 - Piano S1

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	494,17	1,00	494,17
TOTALE			494,17
TOTALE APPROSSIMATO			494,00

Tabella 13 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE 1-2

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,35)	Accessibilità	0,14	0,14
	Servizi	0,14	0,14
	Verde	0,07	0,07
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,12
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,08
	Finiture	0,04	0,03
	Impianti	0,08	0,08
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,04
	Obsolescenza	0,04	0,04
	Commerciabilità	0,12	0,12
TOTALE		1,00	0,99

Tabella 14 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE 1-2

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 1.150,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 1 150,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,99
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m²)	€ 1 138,50
Riepilogo superficie complessiva (m²)	494,00
VALORE DI MERCATO	€ 562 419,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 562 419,00

Tabella 15 - Determinazione valore di mercato - BENE 1-2

Il valore del BENE 1 (negozi) e catastalmente individuato al foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1710 – subalterni 1-2 viene stimato complessivamente in € 562.419,00.

STIMA LOTTO DI VENDITA 2BENE 3 – GARAGE - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 3 – categoria C/6 – Piano S1

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	63,65	1,00	63,65
TOTALE			63,65
TOTALE APPROSSIMATO			64,00

Tabella 16 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE 3

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,35)	Accessibilità	0,14	0,14
	Servizi	0,14	0,14
	Verde	0,07	0,07
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,00
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,08
	Finiture	0,04	0,04
	Impianti	0,08	0,00
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,04
	Obsolescenza	0,04	0,04
	Commerciabilità	0,12	0,12
TOTALE		1,00	0,80

Tabella 17 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE 3

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 460,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 460,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,80
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m²)	€ 368,00
Riepilogo superficie complessiva (m²)	64,00
VALORE DI MERCATO	€ 23 552,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 23 552,00

Tabella 18 - Determinazione valore di mercato - BENE 3

Il valore del BENE 3 (garage) e catastalmente individuato al foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1710 – subalterno 3 viene stimato complessivamente in € 23.552,00.

STIMA LOTTO DI VENDITA 3**BENE 4 – LASTRIOCO SOLARE - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 6 – categoria F/5 - Piano 1**La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	233,31	1,00	233,31
Balconi fino a 25 mq	25,00	0,30	7,50
Balconi per la quota eccedente 25 mq	54,56	0,10	5,46
TOTALE			246,27
TOTALE APPROSSIMATO			246,00

Tabella 19 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE 4

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,35)	Accessibilità	0,14	0,07
	Servizi	0,14	0,14
	Verde	0,07	0,07
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,12
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,00
	Finiture	0,04	0,00
	Impianti	0,08	0,00
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,02
	Obsolescenza	0,04	0,02
	Commerciabilità	0,12	0,10
TOTALE		1,00	0,67

Tabella 20 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE 4

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 400,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 400,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,67
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m ²)	€ 268,00
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	246,00
VALORE DI MERCATO	€ 65 928,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 65 928,00

Tabella 21 - Determinazione valore di mercato - BENE 4

Il valore del BENE 4 (lastrico solare) e catastalmente individuato al foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1710 – subalterno 6 viene stimato complessivamente in € 65.928,00.

STIMA LOTTO DI VENDITA 4

BENE 5 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 1 – categoria F/3 – Piano S1

BENE 6 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 2 – categoria F/3 – Piano S1

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	196,23	1,00	196,23
TOTALE			196,23
TOTALE APPROSSIMATO			196,00

Tabella 22 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE 5-6

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,35)	Accessibilità	0,14	0,14
	Servizi	0,14	0,14
	Verde	0,07	0,07
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,06
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,08
	Finiture	0,04	0,00
	Impianti	0,08	0,00
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,03
	Obsolescenza	0,04	0,03
	Commerciabilità	0,12	0,12
TOTALE		1,00	0,80

Tabella 23 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE 5-6

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario riferito alla destinazione assentita di magazzino (€/mq 400,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 400,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,80
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m ²)	€ 320,00
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	196,00
VALORE DI MERCATO	€ 62 720,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 62 720,00

Tabella 24 - Determinazione valore di mercato - BENE 5-6

Il valore del BENE 5-6 (in corso di costruzione – destinazione assentita magazzino) e catastalmente individuato al foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1886 – subalterni 1-2 viene stimato complessivamente in € 62.720,00.

STIMA LOTTO DI VENDITA 5BENE 7 – MAGAZZINO - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 18 – categoria C/2 – Piano S1La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	201,27	1,00	201,27
TOTALE			201,27
TOTALE APPROSSIMATO			201,00

Tabella 25 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE 7

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,35)	Accessibilità	0,14	0,14
	Servizi	0,14	0,14
	Verde	0,07	0,07
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,06
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,06
	Finiture	0,04	0,03
	Impianti	0,08	0,04
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,03
	Obsolescenza	0,04	0,03
	Commerciabilità	0,12	0,12
TOTALE		1,00	0,85

Tabella 26 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE 7

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 400,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 400,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,85
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m²)	€ 340,00
Riepilogo superficie complessiva (m²)	201,00
VALORE DI MERCATO	€ 68 340,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 68 340,00

Tabella 27 - Determinazione valore di mercato - BENE 7

Il valore del BENE 7 (magazzino) e catastalmente individuato al foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1886 – subalterno 18 viene stimato complessivamente in € 68.340,00.

STIMA LOTTO DI VENDITA 6

BENE 8 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 20 – categoria F/3 – Piano T

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	81,90	1,00	81,90
TOTALE			81,90
TOTALE APPROSSIMATO			82,00

Tabella 28 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE 8

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,35)	Accessibilità	0,14	0,14
	Servizi	0,14	0,14
	Verde	0,07	0,07
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,06
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,06
	Finiture	0,04	0,00
	Impianti	0,08	0,00
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,02
	Obsolescenza	0,04	0,02
	Commerciabilità	0,12	0,10
TOTALE		1,00	0,74

Tabella 29 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE 8

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario riferito alla destinazione assentita di negozio (€/mq 1.150,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 1 150,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,74
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m ²)	€ 851,00
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	82,00
VALORE DI MERCATO	€ 69 782,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 69 782,00

Tabella 30 - Determinazione valore di mercato - BENE 8

Il valore del BENE 8 (in corso di costruzione – destinazione assentita negozio) e catastalmente individuato al foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1886 – subalterno 20 viene stimato complessivamente in € 69.782,00.

STIMA LOTTO DI VENDITA 7

BENE 9 – NEGOZIO - Foglio 8 – particelle 1886 (subalterno 21) – 1887 (subalterno 62) – categoria C/1 – Piano T

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	343,19	1,00	343,19
Pertinenze	17,98	0,20	3,60
TOTALE			346,79
TOTALE APPROSSIMATO			347,00

Tabella 31 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE 9

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,35)	Accessibilità	0,14	0,14
	Servizi	0,14	0,14
	Verde	0,07	0,07
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,06
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,06
	Finiture	0,04	0,03
	Impianti	0,08	0,04
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,03
	Obsolescenza	0,04	0,03
	Commerciabilità	0,12	0,12
TOTALE		1,00	0,85

Tabella 32 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE 9

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 1.150,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 1 150,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,90
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m²)	€ 1 035,00
Riepilogo superficie complessiva (m²)	347,00
VALORE DI MERCATO	€ 359 145,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 359 145,00

Tabella 33 - Determinazione valore di mercato - BENE 9

Il valore del BENE 9 (negozi) e catastalmente individuato al foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1886 (subalterno 21) – 1887 (subalterno 62) viene stimato complessivamente in € 359.145,00.

STIMA LOTTO DI VENDITA 8

BENE 10 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 22 – categoria F/3 –

Piano 1

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	222,07	1,00	222,07
Balconi fino a 25 mq	25,00	0,30	7,50
Balconi per la quota eccedente 25 mq	31,82	0,10	3,18
TOTALE			232,75
TOTALE APPROSSIMATO			233,00

Tabella 34 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE 10

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,35)	Accessibilità	0,14	0,07
	Servizi	0,14	0,14
	Verde	0,07	0,07
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,12
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,04
	Finiture	0,04	0,00
	Impianti	0,08	0,00
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,02
	Obsolescenza	0,04	0,02
	Commerciabilità	0,12	0,12
TOTALE		1,00	0,73

Tabella 35 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE 10

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario riferito alla destinazione assentita di magazzino (€/mq 400,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 400,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,73
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m ²)	€ 292,00
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	233,00
VALORE DI MERCATO	€ 68 036,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 68 036,00

Tabella 36 - Determinazione valore di mercato - BENE 10

Il valore del BENE 10 (in corso di costruzione – destinazione assentita magazzino) e catastalmente individuato al foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1886 subalterno 22 viene stimato complessivamente in € 68.036,00.

STIMA LOTTO DI VENDITA 9BENE 11 – AREA URBANA - Foglio 8 – particella 1887 – subalterno 45 – categoria F/1 – Piano S1

Trattasi di area antistante i locali posti al piano sottostrada ai quali consente l'accesso e pertanto richiede un approccio che tenga conto della sua utilità funzionale rispetto al locale principale, piuttosto che una valutazione come terreno edificabile indipendente.

In tale ottica si farà riferimento al valore della quotazione dei magazzini in precedenza determinata e si considererà quale area pertinenziale ponderata al 10%. L'area ha superficie catastale pari a 386,00 mq

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Area urbana	386,00	0,10	38,60
TOTALE			38,60
TOTALE APPROSSIMATO			39,00

Tabella 37 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE 11

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 400,00), di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 400,00
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	39,00
VALORE DI MERCATO	€ 15 600,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 15 600,00

Tabella 38 - Determinazione valore di mercato - BENE 11

Il valore del BENE 11 (area urbana) e catastalmente individuato al foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1887 – subalterno 45 viene stimato complessivamente in € 15.600,00.

STIMA LOTTO DI VENDITA 10BENE 12 – AREA URBANA - Foglio 8 – particella 1887 – subalterno 46 – categoria F/1 – Piano S1

Trattasi di area antistante i locali posti al piano sottostrada ai quali consente l'accesso e pertanto richiede un approccio che tenga conto della sua utilità funzionale rispetto al locale principale, piuttosto che una valutazione come terreno edificabile indipendente.

In tale ottica si farà riferimento al valore della quotazione dei magazzini in precedenza determinata e si considererà quale area pertinenziale ponderata al 10%. L'area ha superficie catastale pari a 241,00 mq

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Area urbana	241,00	0,10	24,10
TOTALE			24,10
TOTALE APPROSSIMATO			24,00

Tabella 39 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE 12

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 400,00), di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 400,00
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	24,00
VALORE DI MERCATO	€ 9 600,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 9 600,00

Tabella 40 - Determinazione valore di mercato - BENE 12

Il valore del BENE 12 (area urbana) e catastalmente individuato al foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1887 – subalterno 46 viene stimato complessivamente in € 9.600,00.

STIMA LOTTO DI VENDITA 11BENE 13 – AREA URBANA - Foglio 8 – particella 1887 – subalterno 51 – categoria F/1 – Piano T

Trattasi di area antistante i locali posti al piano sottostrada ai quali consente l'accesso e pertanto richiede un approccio che tenga conto della sua utilità funzionale rispetto al locale principale, piuttosto che una valutazione come terreno edificabile indipendente.

In tale ottica si farà riferimento al valore della quotazione dei magazzini in precedenza determinata e si considererà quale area pertinenziale ponderata al 10%. L'area ha superficie catastale pari a 96,00 mq

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Area urbana	96,00	0,10	9,60
TOTALE			9,60
TOTALE APPROSSIMATO			10,00

Tabella 41 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE 13

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 400,00), di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 400,00
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	10,00
VALORE DI MERCATO	€ 4 000,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 4 000,00

Tabella 42 - Determinazione valore di mercato - BENE 13

Il valore del BENE 13 (area urbana) e catastalmente individuato al foglio 8 del comune di San Sostene – particella 1887 – subalterno 51 viene stimato complessivamente in € 4.000,00.

13.3 Stima del valore di mercato dei beni mobili

Per la stima di beni mobili usati, occorre valutare lo stato di conservazione, l'epoca, lo stile e la qualità dei materiali.

Le suddette caratteristiche sono valutabili *de visu*, ad eccezione dell'epoca, che è circostanza accertabile a mezzo documenti di acquisto; sul punto occorre precisare che nonostante espressa richiesta effettuata in sede di sopralluogo, la ██████████ non è stata in grado di fornire informazioni in merito all'epoca di acquisto dei beni mobili; tuttavia si precisa che tale caratteristica non risulta particolarmente significativa, non trattandosi, nel caso di specie, di mobili antichi o di design.

Per l'individuazione del valore unitario si è fatto riferimento ad una analisi di mercato online su siti di vendita dell'usato le cui schede sono riportate nell'*Allegato 8*; è stata poi applicata una percentuale di deprezzamento in relazione allo stato manutentivo di cui si è detto al *paragrafo 3.2.4*. La stima è sintetizzata nella tabella seguente.

BENE	Stato manutentivo	Quantità	VALORE unitario	% al netto del deprezzamento	VALORE
Sedie in legno	buono	14	30,00 €	100,00%	420,00 €
Sedia da scrivania - colore nero	discreto	1	20,00 €	90,00%	18,00 €
Sedia pieghevole da scrivania - colore nero	pessimo	1	20,00 €	0,00%	0,00 €
Materasso matrimoniale	mediocre	2	100,00 €	60,00%	120,00 €
Materassi singoli	mediocre	4	30,00 €	60,00%	72,00 €
Rete con doghe - singolo	buono	2	30,00 €	100,00%	60,00 €
Rete con doghe - matrimoniale	buono	1	65,00 €	100,00%	65,00 €
Rete - matrimoniale	discreto	1	30,00 €	90,00%	27,00 €
Divano letto - colore grigio	discreto	1	150,00 €	90,00%	135,00 €
Divanetto con braccioli - colore blu	mediocre	1	80,00 €	60,00%	48,00 €
Divanetto senza braccioli - colore viola	mediocre	1	80,00 €	60,00%	48,00 €
Divano in pelle 2 posti - colore beige	buono	1	450,00 €	100,00%	450,00 €
Divano in pelle 2 posti - colore beige	buono				
Tavolo da cucina apribile - colore noce	discreto	3	60,00 €	90,00%	162,00 €
Cassettiera a 6 cassetti - colore noce	discreto	1	100,00 €	90,00%	90,00 €
Comodini - colore noce	discreto	7	30,00 €	90,00%	189,00 €
Armadio a 2 ante - colore noce	discreto	5	70,00 €	90,00%	315,00 €
Armadio a 1 anta - colore noce	discreto	1	40,00 €	90,00%	36,00 €
Frigorifero da incasso (marca non rilevabile)	mediocre	3	110,00 €	60,00%	198,00 €
Elemento per incasso frigorifero - colore noce/bianco	discreto	3	50,00 €	90,00%	135,00 €
Elemento scolapiatti - colore noce/bianco	discreto	3	50,00 €	90,00%	135,00 €
Forno - NARDI	mediocre	3	60,00 €	60,00%	108,00 €
Elemento copri cappa - colore noce/bianco	discreto	3	50,00 €	90,00%	135,00 €
Elemento lavabo - piano cottura (marca non rilevabile)	discreto	3	400,00 €	90,00%	1 080,00 €
Lavatrice (marca non rilevabile)	discreto	1	100,00 €	90,00%	90,00 €
Elemento - solo split - OLIMPIA SPLENDID	discreto	4	135,00 €	90,00%	486,00 €
Elemento - solo split - OLIMPIA SPLENDID	discreto	2	135,00 €	90,00%	243,00 €
Elemento - solo split - OLIMPIA SPLENDID	discreto	4	135,00 €	90,00%	486,00 €
TOTALE					5 351,00 €

Tabella 43 – Stima beni mobili

Il valore dei beni mobili viene stimato complessivamente in € 5.351,00.

14. Conclusioni

A conclusione dell'incarico affidato, dunque, è possibile predisporre i seguenti lotti di vendita, per ciascuno dei quali viene indicato il valore di stima nonché il valore delle spese, ove necessarie, per le pratiche edilizie e catastali atte a sanare e/o eliminare difformità e/o abusi.

Si fa presente che le spese indicate per le lavorazioni sono state determinate a mezzo stima di massima e sulla scorta del vigente prezziario regionale, laddove possibile, e/o sulla scorta dell'esperienza nel settore dello scrivente tecnico; resta ferma, nell'attuale libero mercato, la possibilità di avere stime in eccesso o in difetto legate all'andamento variabile dei costi delle materie e dei costi di impresa.

Sempre nell'ottica di libero mercato, le spese per competenze tecniche possono avere stime in eccesso o in difetto, legate anche al diverso regime fiscale del professionista.

Le spese relative ad oneri e tributi presso i pubblici uffici sono quelli determinati all'attualità, resta ferma una diversa determinazione in tempi successivi, anche per maturazione di eventuali interessi.

✚ **LOTTO DI VENDITA 1** costituito dai seguenti beni:

BENE 1 – NEGOZIO - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 1 – categoria C/1 – Piano T-S1

BENE 2 – NEGOZIO - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 2 – categoria C/1 - Piano S1

Valore del bene immobiliare stimato in € 562.419,00.

✚ **LOTTO DI VENDITA 2** costituito dai seguenti beni:

BENE 3 – GARAGE - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 3 – categoria C/6 – Piano S1

Valore del bene immobiliare stimato in € 23.552,00.

✚ **LOTTO DI VENDITA 3** costituito dai seguenti beni:

BENE 4 – LASTRIOCO SOLARE - Foglio 8 – particella 1710 – subalterno 6 – categoria F/5 - Piano 1

Valore del bene immobiliare stimato in € 65.928,00.

✚ **LOTTO DI VENDITA 4** costituito dai seguenti beni:

BENE 5 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 1 – categoria F/3 – Piano S1

BENE 6 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 2 – categoria F/3 – Piano S1

Valore del bene immobiliare stimato in € 62.720,00.

✚ **LOTTO DI VENDITA 5** costituito dai seguenti beni:

BENE 7 – MAGAZZINO - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 18 – categoria C/2 – Piano S1

Valore del bene immobiliare stimato in € 68.340,00.

✚ **LOTTO DI VENDITA 6** costituito dai seguenti beni:

BENE 8 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 20 – categoria F/3 – Piano T

Valore del bene immobiliare stimato in € 69.782,00.

✚ **LOTTO DI VENDITA 7** costituito dai seguenti beni:

BENE 9 – NEGOZIO - Foglio 8 – particelle 1886 (subalterno 21) – 1887 (subalterno 62) – categoria C/1 – Piano T

Valore del bene immobiliare stimato in € 359.145,00.

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad **4.670,00 oltre IVA e cassa come per legge.**

✚ **LOTTO DI VENDITA 8** costituito dai seguenti beni:

BENE 10 – IN CORSO DI COSTRUZIONE - Foglio 8 – particella 1886 – subalterno 22 – categoria F/3 – Piano 1

Valore del bene immobiliare stimato in **€ 68.036,00.**

✚ **LOTTO DI VENDITA 9** costituito dai seguenti beni:

BENE 11 – AREA URBANA - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 45 – categoria F/1 – Piano S1

Valore del bene immobiliare stimato in **€ 15.600,00.**

✚ **LOTTO DI VENDITA 10** costituito dai seguenti beni:

BENE 12 – AREA URBANA - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 46 – categoria F/1 – Piano S1

Valore del bene immobiliare stimato in **€ 9.600,00.**

✚ **LOTTO DI VENDITA 11** costituito dai seguenti beni:

BENE 13 – AREA URBANA - Foglio 8 – particella 1887 – subalterni 51 – categoria F/1 – Piano T

Valore del bene immobiliare stimato in **€ 4.000,00.**

✚ **BENI MOBILI**

Valore stimato in **€ 5.351,00.**

Ringrazia pertanto della fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Catanzaro, lì 29 maggio 2026

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO
(firmato digitalmente)

SEZIONE 3 – ALLEGATI

145

- Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali**
- Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di Catanzaro**
- Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio**
- Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare**
- Allegato 5 - Estratti notarili**
- Allegato 6 - Estratti amministratore condominiale**
- Allegato 7 - Dossier fotografico**
- Allegato 8 - Elaborati grafici**
- Allegato 9 - Quotazioni immobiliari e mobiliari**
- Allegato 10 - A.P.E.**